

**Bebauungsplan  
mit  
integriertem Grünordnungsplan  
„Am Pfarrerberg II“  
Gemarkung Aunkirchen  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau**



## Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	Seite 4
2.	Bebauungsplan	Seite 5
3.	Textliche Festsetzungen	Seite 6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Seite 6
3.2.1	Nichtüberbaubare Grundstücksflächen	Seite 6
3.2.2	Zahl der Wohneinheiten	Seite 6
3.2.2.1	WA1 und WA2	Seite 6
3.2.2.2	WA 3	Seite 6
3.2.3	Stellplatzsatzung	Seite 6
3.2.4	Abstandsflächen	Seite 7
3.2.5	Geschosszahl	Seite 7
3.2.5.1	WA 1	Seite 7
3.2.5.2	WA 2	Seite 7
3.2.5.3	WA 3	Seite 7
3.3	Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite 7
3.3.1	Allgemeines	Seite 7
3.3.2	Gebäudetyp je nach Geländeneigung	Seite 8
3.3.3	Dachgaupen	Seite 10
3.3.4	Zwerggiebel	Seite 10
3.4	Garagen, Nebengebäude, offene Stellplätze und Zufahrten	Seite 11
3.5	Einfriedungen	Seite 12
3.5.1	Zäune	Seite 12
3.5.1.1	Arten	Seite 12
3.5.1.2	Höhe	Seite 12
3.5.1.2.1	Straßenseitig	Seite 12
3.5.1.2.2	Zwischen den Grundstücken	Seite 12
3.5.1.3	Ausführung	Seite 12
3.5.1.3.1	Holzzaun	Seite 12
3.5.1.3.2	Maschendrahtzaun	Seite 12
3.5.1.3.3	Einstab- und Doppelstabmatten	Seite 12
3.5.2	Pfeiler	Seite 12
3.5.3	Mauern	Seite 12
3.5.4	Stützmauern	Seite 12
3.5.5	Sichtschutzelemente	Seite 13
3.5.5.1	Ausführungsarten	Seite 13
3.5.5.2	Höhe	Seite 13
3.5.5.3	Länge	Seite 13
3.6	Geländeveränderung im Plangebiet	Seite 13
3.7	Grünflächen - Bepflanzung	Seite 13
3.7.1	Private Grünflächen	Seite 13
3.7.2	Ortsrandeingrünung	Seite 13
3.7.3	Neupflanzungen innerhalb des Baugebietes	Seite 14
3.7.3.1	Baumarten	Seite 14
3.7.3.2	Straucharten	Seite 14
3.8	textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft	Seite 15
3.8.1	Niederschlagswasser vom Baugrundstück	Seite 15

3.8.2	Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen	Seite 16
3.8.3	Schmutzwasser	Seite 16
3.8.4	Wassergefährdung	Seite 16
3.8.5	Brauchwassernutzung	Seite 16
3.8.6	Wasserversorgung	Seite 16
3.9	Bodendenkmäler	Seite 17
3.10	Löschwasser	Seite 17
3.11	Brandschutz	Seite 17
3.12	Immissionsschutz	Seite 19
4.	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen	Seite 20
5.	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise	Seite 22
6.	Begründung und Erläuterung	Seite 23
6.1	Allgemeines	Seite 24
6.2	Anlass der Aufstellung	Seite 24
6.3	Auswahl des Erschließungsgebietes	Seite 24
6.4	Festsetzungen	Seite 25
6.4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 25
6.4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 25
6.4.3	Bauweise	Seite 25
6.4.4	Erschließung und Versorgung	Seite 25
6.4.4.1	Straßen	Seite 25
6.4.4.2	Bodenversiegelung	Seite 25
6.4.4.3	Wasserversorgung	Seite 25
6.4.4.4	Abwasserentsorgung	Seite 26
6.4.4.4.1	Schmutzwasserentsorgung	Seite 26
6.4.4.4.2	Regenwasser	Seite 26
6.4.4.5	Abfallentsorgung	Seite 26
6.4.4.6	Stromversorgung	Seite 26
6.4.4.7	Telekommunikationsgesetz	Seite 26
6.4.4.8	Löschwasserversorgung	Seite 27
6.5	Umweltprüfung	Seite 27
6.6	Denkmalpflege	Seite 27
6.7	Schallschutz	Seite 28
6.8	Hinweise	Seite 28

# 1. Verfahren

## **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 15.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen.

## **Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

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

## **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... durchgeführt.

## **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 des BauGB wird hingewiesen: Unbeachtlich werden demnach:

- 1) eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
- 3) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Vilshofen an der Donau gelten gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) hingewiesen. Danach Erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird





### **3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Zum Bebauungsplan Aunkirchen – Am Pfarrerberg II**

##### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Die in den §§ 4 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen werden ausgeschlossen.

###### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1 – 3 BauNVO

Die max. zulässige GRZ im WA1 wird mit 0,4 festgesetzt.

Die max. zulässige GRZ im WA 2 wird mit 0,4 festgesetzt.

Die max. zulässige GRZ im WA 3 wird mit 0,4 festgesetzt.

##### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wird eine offene Bauweise für das gesamte Plangebiet festgelegt. Im WA 1 sind erdgeschossige Einzelhäuser, Doppelhäuser und Dreispänner zulässig.

Im WA 2 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit max. zwei Vollgeschossen zulässig.

Im WA 3 ist eine Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

###### **3.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig

###### **3.2.2 Anzahl der Wohneinheiten**

###### **3.2.2.1 WA 1 und WA 2**

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Ab einer Grundstücksgröße von mind. 600 m<sup>2</sup> sind pro Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

###### **3.2.2.2 WA 3**

Für die Mehrfamilienhausbebauung sind max. 6 Wohneinheiten je Bauparzelle zulässig

###### **3.2.3 Stellplatzsatzung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen an der Donau nachzuweisen sind.

### 3.2.4 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist anzuwenden.

### 3.2.5 **Geschosszahl**

#### 3.2.5.1 **WA 1**

Im WA 1 ist max. 1 oberirdisches Geschoss zulässig.

#### 3.2.5.2 **WA 2**

Im WA 2 sind max. 2 oberirdische Geschosse zulässig.

#### 3.2.5.3 **WA 3**

Im WA 3 sind max. 3 oberirdische Geschosse zulässig.

### 3.3 **Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### 3.3.1 **Allgemeines**

Die Häuser sind individuell zu gestalten. Aus diesem Grunde ist es nicht zulässig, dass im Falle von Typenhausplanungen mehr als zwei nebeneinander stehende Gebäude gleich geplant werden.

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude ist nicht zulässig.

Seitliche Anbauten sind durch angesetzte Dachflächen auszuführen.

Dachkehlen sind zu vermeiden.

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite bei einem freistehendem Einzelhaus, wird im Verhältnis von 1,3 : 1,0 empfohlen.

Unzulässig sind: Erker am Eck und an den Giebelseiten

Der First ist entlang der Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

#### Fassadengliederung und Material

Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite und verunstaltende Kamine an der Außenwand, sowie verunstaltende Kaminabdeckungen sind nicht zugelassen.

Wandoberflächen:

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile
- Fassadenelemente

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- oder Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

### Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

### **3.3.2 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen möglich:**

- Fällt das bestehende Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so ist ein Gebäude mit EG und UG am Hang zu errichten.
- Fällt das bestehende Gelände weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so ist ein Gebäude mit EG oder EG und ausgebautem DG oder EG und 1. OG zulässig. Für die Parzellen 24 und 25 sind Gebäude mit EG + 1. OG + ausgebautem DG zulässig.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße, die Erdgeschosebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.

#### Zulässigkeit bei 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze

##### Erdgeschoss

(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach	Pulldach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°	8° - 25°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer			
Kniestock	unzulässig zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 0,40 m (= 1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette			
Wandhöhe	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 3,00 m			Taufseite max. 3,00 m  Firstseite 4,00 m

#### Zulässigkeit bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze

##### Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach	Pulldach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°	8° - 25°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer			
Kniestock	unzulässig zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 0,40 m (= 1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette			
Wandhöhe	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 6,50 m			Taufseite max. 6,70 m  Firstseite 8,50 m



Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss  
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer		
Kniestock	zulässig max. 1,50 m, gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette		
Wandhöhe	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 5,00 m		

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform	Satteldach	Pulldach	Walmdach	Krüppelwalmdach
Dachneigung	15° - 38°	8° - 25°	15° - 30°	35° - 40°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer			
Kniestock	zulässig bis max. 0,70 m, gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette			
Wandhöhe	- bergseits ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 4,50 m - talseits ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand Geländeoberfläche max. 6,70 m			

3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach	Pulldach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°	8° - 25°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer			
Kniestock	unzulässig zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 0,40 m (= 1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette			
Wandhöhe	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 9,00 m		Traufseite max. 9,00 m Firstseite 10,00 m	

### 3.3.3 Dachgaupen

Bei sämtlichen Gebäudetypen zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen erst ab 28° Dachneigung zulässig.

Es sind nur stehende Giebelgaupen zulässig. Der Abstand der Dachgaupen zueinander muss mind. 1,50 m und vom Ortgang mind. 2,50 m betragen.

Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig.

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.

Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 2,50 m<sup>2</sup>.

Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind zulässig

### 3.3.4 Zwerggiebel

Dachart: Satteldach / Pultdach / Walmdach / Krüppelwalmdach

Dachneigung: Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf nicht unterschritten werden, der First muss mind. 0,50 m unter OK Hauptdachfirst liegen. Bei sämtlichen Gebäudetypen zulässig (max. 1 Stück).

Der Zwerggiebel ist in den mittleren drei Fünftel der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerggiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zulässige Breite des Zwerggiebels max. 4,00 m.

Der Zwerggiebel darf max. mit einer Tiefe von 1,50 m aus der Gebäudefront heraustreten.

Bei einer Nutzung als Balkon oder Wintergarten ist eine Tiefe im Verhältnis zur Breite von 1:1 zulässig.

Im Bereich des Zwerggiebels darf die Höhe des zulässigen Kniestockes überschritten werden.

Der Zwerggiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgaupen an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.

Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach auszuführen. Hier sind jedoch Alternativ auch Glas- und Blecheindeckungen zulässig. Für die alternative Eindeckung gilt nicht die Festsetzung der Neigung von 28°.

### 3.4 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten

Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Überdachte Stellplätze sind zulässig.

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind vorzugsweise mit Dachbegrünung zulässig.

Wandhöhe: max. 3,00 m

Garagen mit talseitiger Zufahrt: talseitige Wand max. 3,00 m

Garagen mit bergseitiger Zufahrt: - bergseitige Wandhöhe max. 3,00 m  
- in diesem Fall darf entgegen des Art. 6 Abs. 9 BayBO an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen eine größere Wandhöhe entstehen

Als Wandhöhe der Garagen mit talseitiger Zufahrt gilt das Maß des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Darstellung im Eingabeplan zwingend notwendig).

Als Wandhöhe der Garagen mit bergseitiger Zufahrt gilt das Maß des fertigen Geländes (Gelände nach Erstellung der Erschließung und nach Erstellung der Außenanlagen mit Beachtung Punkt 3.6 dieser Satzung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Darstellung im Eingabeplan zwingend notwendig). Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich mit der jeweils vorhandenen Grenzgarage (First und Traufe durchlaufend, Abstimmung mit dem Nachbarn) zu errichten.

Die erforderliche Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen an der Donau in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster).

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum aufschlagen.

Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Für die in den Parzellen 24 und 25 zu errichtenden Mehrfamilienhäusern werden für die erforderlichen Stellplätze alternative Parksystem und Tiefgaragen erwünscht, eine Errichtung solcher Anlagen ist innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind davon nicht berührt.

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind Garagen unzulässig.

Ausnahmen bzw. Befreiungen können durch den Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau in Einzelfällen zugelassen werden.

### **3.5 Einfriedungen**

#### **3.5.1 Zäune**

##### **3.5.1.1 Arten**

Es sind Holzzäune, Maschendrahtzäune, Einstab- und Doppelstabmatten und Schmiedezäune zulässig.

##### **3.5.1.2 Höhe**

###### **3.5.1.2.1 Straßenseitig**

Straßenseitig ist eine maximale Zaunhöhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von 1,00 m zulässig.

Eine Hinterpflanzung der Zäune ist zulässig, es muss jedoch ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken (Stellplatz), auch den Nachbargrundstücken, gewährleistet sein.

Im Bereich der jeweiligen Einmündungen ist beidseitig (auch Einfahrten des Nachbargrundstückes) eine max. Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).

###### **3.5.1.2.2 Zwischen den Grundstücken**

Zwischen den Grundstücken ist eine maximale Zaunhöhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von 1,20 m zulässig.

Eine Hinterpflanzung der Zäune ist wünschenswert.

##### **3.5.1.3 Ausführung**

###### **3.5.1.3.1 Holzzaun**

Unzulässig sind vollwandige Zaunelemente, sowie Elemente welche eine wandartige Wirkung erzeugen.

###### **3.5.1.3.2 Maschendrahtzaun**

Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten) tanngrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufenden Drahtgeflecht.

###### **3.5.1.3.3 Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune**

Tanngrün, graphitgrau oder verzinkt

##### **3.5.2 Pfeiler**

Zulässig aus verputzten Mauerwerk oder Naturstein, max. 0,20 breit und 0,20 tief. Die Zaunhöhe darf nicht überschritten werden.

Bei Eingangs- und Einfahrtstore sind Pfeiler mit einer max. Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,4 m zulässig.

Die Zaunhöhe darf nicht überschritten werden.

##### **3.5.3 Mauern**

Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

##### **3.5.4 Stützmauern**

Stützmauern sind bei Hanggrundstücken als Einfriedung zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Mauer) von max. 0,80 m.

Mit aufgesetzten Zaun darf die Gesamthöhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von 1,50 m nicht überschritten werden.

Im Bereich von Einmündungen ist eine max. Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).

### **3.5.5 Sichtschutzelemente**

#### **3.5.5.1 Ausführungsart**

Sichtschutzwände sind aus Holz zu errichten.

#### **3.5.5.2 Höhe**

max. 2 m, gemessen ab OK-Gelände bis OK-Sichtschutzwand

#### **3.5.5.3 Länge**

Die max. Grenzbebauung darf 9 m, jedoch nur an einer seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze (nicht an eine öffentliche Straße grenzend) zulässig. Das Errichten von Sichtschutzzäune ist an Grundstücksgrenzen an denen ein Grenzgebäude geplant ist oder errichtet wurde unzulässig.

### **3.6 Geländeveränderung im Plangebiet**

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m ab vorliegendem Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung zulässig.

Fällt das bestehende Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so ist ein Gebäude mit EG und UG am Hang zu errichten.

Fällt das bestehende Gelände weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so ist ein Gebäude mit EG oder EG und DG oder EG und 1. OG zulässig.

Bei Hanggrundstücken ist um das Hauptgebäude herum zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum im Untergeschoss eine Abgrabung von max. 2,00 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 3,00 m zulässig.

Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der Geländeverlauf, welcher nach den Erschließungsarbeiten vorliegt ist ebenfalls darzustellen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.

### **3.7 Grünflächen - Bepflanzung**

#### **3.7.1 Private Grünflächen**

Private Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Es sind dörfliche Ziergehölze und heimische Gehölzarten zu verwenden (vgl. beigefügte Empfehlungsliste).

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von eventuell vorhandenen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im



Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.  
 Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es insbesondere erforderlich die Grundstücke jeweils nach Bedarf mind. ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Für die Hinterpflanzung von straßenseitigen Zäunen sind Gehölze zu wählen, die eine Höhe von 1,50 m bis 2,00 m nicht überschreiten

Pflanzgebot:

Je Parzelle ist im Vorgartenbereich / straßennahen Bereich mind. 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

Bepflanzung gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- für Gehölze, die eine Höhe von maximal 2 m erreichen ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten
- ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

**3.7.2 Ortsrandeingrünung**

Bei festgesetzten Ortsrandeingrünung handelt es sich um ein privates Grün. Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind für den ordnungsgemäße Pflanzung und den Unterhalt der festgesetzten 2-reihigen Hecke verantwortlich. Für die Ortsrandeingrünung dürfen Sträucher gem. nachstehender Positivliste (0.7.3.2 Straucharten) gepflanzt werden.

**3.7.3 Neuanpflanzungen innerhalb des Baugebietes**

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende heimische Bäume, Gehölze und dörfliche Ziergehölze empfohlen:

Für die Baum- und Strauchwahl gilt folgende nachstehende Positivliste

**3.7.3.1 Baumarten**

Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Ulme	Ulmus carpinifolia
Sandbirke	Betula pendula
Wildobst	z.B. Malus sylvestris, Pyrus pyraeaster, Prunus avium

und Zierobstarten bzw. Obstbäume möglichst als Hochstamm

**3.7.3.2 Straucharten**

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Woll. Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Wildrosen	z.B. Rosa arvensis, Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra

### 3.8 textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

#### 3.8.1 Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers muss über Sammelleitungen den Rückhalteanlagen zugeführt werden.

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete bewachsende Oberbodenschicht zu versickern.

Hinweis:

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben auch von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

Zur Verringerung des Niederschlagswassers sind, falls möglich, 3 m<sup>3</sup> fassende Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen.

Der Überlauf muss an den Regenwasserkanal angeschlossen und dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Das Regenrückhaltebecken ist mit flachen Böschungen naturnah zu gestalten (Vermeidung Technischer Anlagen soweit möglich).

Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die ergangenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Sofern technisch möglich, kann Oberflächenwasser durch den Bauherrn versickert werden. Falls dies der Fall ist, sind folgende Vorschriften zu beachten. Wenn bei den Versickerungsanlagen die Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum, Kiesuntergrund geschaffen wird, so bedarf die Einleitung eines Wasserrechtsverfahrens. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind dann die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und das Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Unter anderem gilt dann:

- Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist in der Regel nicht erlaubt. Die breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone ist grundsätzlich vorzuziehen.
- Die bindige Deckschicht über dem Grundwasser darf zur Versickerung nur punktuell durchstoßen werden. Diese Durchdringungen sind gegen aufsteigendes Grundwasser zu sichern.
- Niederschlagswasser von Verkehrs- und Parkflächen muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.

- Dachoberflächen aus Schwermetallen verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.

### **3.8.2 Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen**

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen ist in Schächten zu sammeln und den Rückhalteeinrichtungen zuzuführen. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Genaue Dimensionierung, notwendige Einrichtungen zur Vorklärung und notwendige Absetzeinrichtungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Ein Wasserrechtsverfahren wird derzeit durchgeführt.

### **3.8.3 Schmutzwasser**

Bei der Abwasseranlage der Stadt Vilshofen an der Donau handelt es sich um eine reine Schmutzwasserkanalisation. Das bedeutet, dass in die öffentliche Anlage (Schmutzwasser) nur häusliches Abwasser und kein Regen- oder Oberflächenwasser eingeleitet werden darf. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde möglich. Die gesamte Kanalerschließung erfolgt somit im Trennsystem. Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Anschlüsse sind auf den Grundstücken in Schächten ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

### **3.8.4 Wassergefährdung**

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) zu erfolgen.

### **3.8.5 Brauchwassernutzung**

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlage nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Passau) vorzulegen.

### **3.8.6 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Vilshofen GmbH. Entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser geachtet werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

### 3.9 Bodendenkmäler

Da sich das Baufeld mit historisch siedlungsgünstiger Lage mit Löß- und Lößlehm- und Decklehm-Böden im Bereich der eingetragenen Denkmalfläche D-2-7344-0111 - Siedlung der Bronzezeit – befindet, wo in der Vergangenheit vorgeschichtliche Lesefunde entdeckt wurden und ein Feld weiter sich zudem die eingetragene Denkmalfläche D-2-7344-0114 – Siedlung des Mittelneolithikums und der Urnenfelderzeit, wo die Kreisarcheologie aufgrund großer Fundvorkommen bei Surveys eine Siedlung der Urnenfelderzeit vermutet, wurde eine archäologische Begleitung des zur Bebauung vorgesehenen Areals notwendig. Ein Auszug mit Plänen ist als Bestandteil dieser Satzung als Anlage 2 beigefügt.

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 der Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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.

### 3.10 Löschwasser

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Löschwasser/Grundschutz nicht sichergestellt werden, wäre der Bau einer bzw. mehrerer unterirdischer Zisternen erforderlich. Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

### 3.11 Brandschutz

Der Einsatz von Raumeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 BayBO)

Baulicher Brandschutz

Für den Baulichen Brandschutz sind die einschlägigen Bestimmungen der BayBO zu beachten bzw. Stellungnahmen der für den baulichen Brandschutz zuständigen Stellen einzuholen.

## Abwehrender Brandschutz

1. Alle bauliche Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein; die Bestimmungen des Art. 5 BayBO sind zu berücksichtigen und einzuhalten; die Flächen für die Feuerwehr (Zufahren, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen. Hindernisse (Schranken, Tore o. dgl.) im Zufahrtsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche her, müssen von der Feuerwehr jederzeit ohne bzw. mit bei der Feuerwehr vorhandenen Hilfsmitteln (z. B. Hydrantenschlüssel) geöffnet werden können.

Am Ende einer Stichstraße von mehr als 50 Metern Länge sind „Wendehämmer“ mit mind. 18,50 m Durchmesser anzulegen.

Bei nur einspurig zu befahrenden Straßen sind in Abständen von 100 Metern Ausweichstellen anzulegen.

2. Jeder Aufenthaltsraum (z.B. Wohn- und Geschäftsräume) muss bei Gefahr auf mindestens zwei verschiedenen Wegen verlassen werden können. Liegt die Fußbodenoberkante eines Aufenthaltsraumes mehr als sieben Metern über dem Boden, müssen entweder zwei voneinander unabhängig nutzbare bauliche Rettungswege (z.B. Treppenräume) oder ein Sicherheitstreppe Raum vorgesehen werden, wenn der Einsatz eines Hubrettungsgerätes (Drehleiter DL-K 23/12) aufgrund mangelnder Voraussetzungen nicht möglich ist.

Soll der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden, sind die notwendigen Flächen für die Feuerwehr (Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen) gem. den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen. Der Einsatz eines Hubrettungsgerätes zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ist nur dann zulässig, wenn eine Hilfsfrist von nicht mehr als zehn Minuten eingehalten werden kann. Für Sonderbauten wie Altenheime, Schulen u. dgl. ist in jedem Fall ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

3. um die benötigten Löschwassermengen (2.400 l/min – im Gewerbegebiet) sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W331 des DVGW zu beachten. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten einzubauen. Es ist unbedingt sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwassermenge über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden auch bei Benutzung zweier nächstgelegener Hydranten bei einem Mindestausgangsdruck i. H. v. 1,5 bar problemlos entnommen werden kann; die Hydrantenleitungen sind daher möglichst als Ringleitungen anzulegen.

Wo die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchem Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden sichergestellt werden kann. Die Löschwasserbehälter sind durch die einzelnen Bauwerber auf ihren Grundstücksflächen zu errichten und im Erschließungsplan darzustellen.



4. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (DIN VDE 0132) entsprechen.
5. Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen; hierzu kann die Installation einer weiteren Sirene notwendig sein.
6. Die Ausrüstung und der Gerätebestand der Feuerwehr ist je nach Art der Bebauung bzw. Nutzung und Größe zu ergänzen und zu erweitern. Der Ausbildungsstand der Feuerwehr ist dem vorhandenen Gefahrenpotenzial anzupassen.

### **3.12 Immissionsschutz**

Das immissionsschutztechnische Gutachten der Hook & Partner Sachverständige PartG mbB vom 20.12.2019 mit der Projektnummer VSH-4452-01 /4452-01\_E02 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist als Anlage 1 zum Bebauungsplan angefügt.



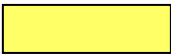

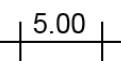

#### **Aktiver Schallschutz**

Vor Aufnahme der Wohnnutzung in den Parzellen der südlichen Baureihen ist die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzanlage im Süden des Plangebietes im vollen Umfang zu errichten.

Die Oberkante dieser Wall-Wand-Kombination muss mindestens 2,5 Metern über dem bestehenden Gelände zu liegen kommen, wobei die nach Norden fortführenden Lärmschutzwände witterungsbeständig sowie fugendicht ausgeführt sein und eine Luftschalldämmung von mind. 25 dB aufweisen müssen.

## 4. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
1.1.3	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
1.5	6 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei auf den Parzellen Nr. 24 und 25 (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
	3 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einfamilienhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
	2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einfamilienhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
	1 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten bei Doppelhaushälften (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
2.1		Zulässig: 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und 1. Obergeschosse + ausgebautes DG GRZ = 0,4
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß + 1 Obergeschoß GRZ = 0,4
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß GRZ = 0,4
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß + Untergeschoß am Hang – versetzte Wohngeschoße = 2-geschossig möglich GRZ = 0,4
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
3.1	o	offene Bauweise
3.2	---	Baugrenze
<b>6. Verkehrsflächen</b>		
6.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche Die Straße soll verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel durch Auspflasterung, Fahrbahngliederung durch Entwässerungszeile)
		öffentlicher Wirtschaftsweg
6.1.2		Straßen-, Gehweg- und Wirtschaftswegbreite inklusive Bankett
6.2		Straßenbegrenzungslinie

## 8. Hauptversorgungs- und Wasserleitungen



Unterirdische Versorgungsleitung  
(Ungenau Darstellung des Leitungsverlaufes, für die genaue Einmessung der Leitung mit den Telekom in Verbindung setzen)



Unterirdische Versorgungsleitung  
(Ungenau Darstellung des Leitungsverlaufes, für die genaue Einmessung der Leitung mit Waldwasser in Verbindung setzen)



Oberirdische Versorgungsleitung  
(ungenau Darstellung des Leitungsverlaufes, für die genaue Einmessung der Leitung mit den Bayernwerke in Verbindung setzen)

X X X X X

Rückbau

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Grünordnung

**13.2** Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**13.2.1**



zu pflanzende standortgerechte Bäume gem. Pflanzgebot (möglicher Standort)

**13.2.2**

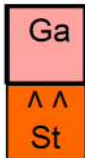


bestehende Bäume und Laubgehölze (nach Möglichkeit erhalten oder durch geeignete Pflanzmaßnahmen zu ersetzen)

## 15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

### 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

**15.3.3**



Garagen mit Zufahrten (möglicher Standort)



Gebäude ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu. Grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen (möglicher Standort).

**15.13**



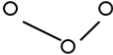
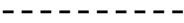

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Innenkante der Geltungsbereichslinie maßgebend)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für das Regenrückhaltebecken (Innenkante der Geltungsbereichslinie maßgebend)

## 5. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

---

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenze
<b>739</b>	Flurnummer
	Parzellennummer

---

**6. Begründung und Erläuterung  
des Bebauungsplanes „Am Pfarrerberg II“  
Gemarkung Aunkirchen  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau**

Aufgestellt:  
Vilshofen an der Donau, den 18.08.2016

**Stadt Vilshofen an der Donau  
- Stadtbauamt -**

G. Haslinger  
Bauingenieur



## 6.1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe über die bauliche Art und Nutzung. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 b des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstat-sachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung und der erforderlichen Erschließung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

## 6.2 Anlass zur Aufstellung

Im Ortsteil Aunkirchen der Stadt Vilshofen an der Donau stehen keine Bauflächen zur Verfügung. Um die städtebauliche als auch die gesellschaftliche Entwicklung des Ortsteils Aunkirchen nicht zu gefährden und eine Abwanderung in Nachbargemeinden entgegenzuwirken, ist eine Bereitstellung und Ausweisung von Bauflächen für Bauwerber dringend notwendig.

In Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsmanagement wurden alle potenziellen Baulücken für das gesamte Stadtgebiet erfasst und mit den jeweiligen Eigentümern in Kontakt getreten, um diese dem Markt zuführen zu können. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Grundstücke im Ortsteil Aunkirchen zeichnete sich hier nur für vier Wohnbauparzellen ab.

Vermittlungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern im Rahmen des Leerstandsmanagements laufen derzeit.

Die Stadt Vilshofen an der Donau beabsichtigt deshalb im Bereich der Grundstücke mit der Fl.Nrn. 163/0 und 162/0 TF Gmkg. Aunkirchen einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich geregelt.

Mit Beschluss vom 18.01.2018 hat der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

## 6.3 Auswahl des Erschließungsgebietes

Für die Ausweisung neuer Bauflächen erscheinen die im Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils Aunkirchen liegenden Grundstücke am günstigsten.

Durch die direkte Anbindung in die bestehende Bebauung bleibt die Geschlossenheit der Ortschaft erhalten.

**Zur Beurteilung der städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:**

Der Bebauungsplan „Am Pfarrerberg II“ wird ausgewiesen, um den Ortsteil durch Hinzunahme von vertretbaren Bauflächen zur Schaffung von Wohnraum zu erweitern und damit eine ungeordnete Zersiedlung zu verhindern. Entsprechend der topographischen Verhältnisse wird eine eingeschossige, zweigeschossige und dreigeschossige Bebauung ausgewiesen.

Die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück wird auf zwei Einheiten, bei Grundstücken größer 600 m<sup>2</sup> auf drei Einheiten begrenzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Parzellen 24 und 25 hier sind max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Für das Verfahren wird das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB angewendet.

Der § 13 b BauGB ermöglicht ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Folglich werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

## **6.4 Festsetzungen**

### **6.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

### **6.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstgrenze für ein- und zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die dreigeschossige Bebauung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt.

### **6.4.3 Bauweise**

Es gilt für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise.

## **6.4.4 Erschließung und Versorgung**

### **6.4.4.1 Straßen**

Das Plangebiet soll über eine Gemeindeerschließungsstraße als Stich zur „Staatsstraße 2083“ in Form einer Stichstraße endend mit einem zweiseitigem Wendehammer gem. RASSt06 und einer abzweigenden Ringstraße zur Stichstraße erschlossen werden.

Die Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel durch Aufpflasterungen, Fahrbahngliederung durch Entwässerungszeile).

### **6.4.4.2 Bodenversiegelung**

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird durch entsprechende Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt, d.h. die Zufahrten, Parkplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

### **6.4.4.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Vilshofen GmbH.

Entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser geachtet werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

#### **6.4.4.4 Abwasserentsorgung**

##### **6.4.4.4.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über die best. Kanalisation der Kläranlage Vilshofen zugeführt.

##### **6.4.4.4.2 Regenwasser**

Das Regenwasser aus dem privaten Baugrundstück (Dachflächen, befestigte Flächen) ist über Regenwasserleitungen den vorgesehenen Flächen für eine Regenwasserrückhaltung zuzuführen und von dort gedrosselt und einem öffentlichen Gewässer eingeleitet. Evtl. auftretendes Schichtwasser ist über Drainagen der geplanten Regenwasserleitung zuzuführen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitestgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nicht errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nicht zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden neben der vorgesehenen dezentralen Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungsreinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

##### **6.4.4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald mit dem derzeit praktizierten 3-Tonnen-Hohlsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle).

##### **6.4.4.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen GmbH.

##### **6.4.4.7 Telekommunikationsnetz**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **6.4.4.8 Löschwasserversorgung**

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten, und zwar jeweils am Fahrbahnrand außerhalb des Trümmerschattens zu installieren.

Soweit die Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 200 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchen Löschwasservolumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden sichergestellt werden kann.

#### **6.5 Umweltprüfung**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und § 10 a BauGB, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs.4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **6.6 Denkmalpflege**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände nicht mehr oberirdisch sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen, d.h. bei Erdarbeiten sind zum Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunden und dergleichen, dem Landratsamt Passau oder der Dienststelle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Landshut zu melden.

## 6.7 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Pfarrerberg II“ durch die Stadt Vilshofen an der Donau wurde das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner Sachverständige“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 20.12.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde die Schallausbreitungsberechnung zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße ST2083 (Vilshofener Straße) hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 90“ auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstelle der ST2083 angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24% als Planungshorizont für das Prognosejahr 2035 hochgerechnet wurde.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf den Parzellen der beiden südlichen Baureihen – und damit im geringsten Abstand zur Staatsstraße – Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{WA, TAG} = 55 \text{ dB(A)}$  bzw.  $OW_{WA, NACHT} = 45 \text{ dB(A)}$  um bis zu 3 dB(A) während der Tagzeit und um bis zu 4 dB(A) während der Nachtzeit auftreten können. Im restlichen Plangebiet wird der jeweils anzustrebende Orientierungswert sowohl tagsüber als auch nachts vollumfänglich eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten.

Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung)  $IGW_{WA, TAG} = 59 \text{ dB(A)}$  bzw.  $IGW_{WA, NACHT} = 49 \text{ dB(A)}$ , die der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Lebensverhältnisse ansieht, werden insbesondere durch die Abschirmwirkung der vorgesehenen Lärmschutzanlage innerhalb der Baugrenzen der beiden südlichen Baureihen sowohl tagsüber als auch nachts ausnahmslos eingehalten. Demzufolge sind keine weiteren diesbezüglichen Festsetzungen zum Schutz neu geplanter Wohnnutzungen vor Straßenverkehrslärm erforderlich.

## 6.8 Hinweise

Bepflanzung gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.