



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Geltungsbereich
- Bestehende Satzungszone
- Anbauverbotszone (15 m zum Straßenrand)
- Anbauverbotszone (11 m zum Straßenrand)
- Baugrenze
- Parzellen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Abwasser- und Schmutzwasserleitungen
- Stromleitungen - Mittelspannung
- Stromleitungen - Niederspannung
- Stromfreileitung - Mittelspannung mit 8 m-Schutzzonen
- Wasserversorgung - Hauptleitung
- Wasserversorgung - Hausanschlüsse
- Telekom
- Steuerleitung
- Leerrohr
- Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs
- Bestandsgehölz innerhalb des Geltungsbereichs
- Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereichs

Gemarkung Alkofen  
 Stadt Vilshofen an der Donau  
 Landkreis Passau

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Zu pflanzende Bäume  
 Pflanzqualitäten  
 Bäume: Halbstamm, 100-150 cm  
 Obstbäume: Halbstamm, 3xv, STU 12-14 cm  
  
 Auswahl möglicher heimischer Obstbäume  
 Malus sylvestris Wild-Apfel  
 Malus domestica 'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill  
 Malus domestica 'Landsberger Renette' Landsberger Renette  
 Pyrus communis 'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise  
 Pyrus pyraister Holz-Birne  
  
 Aus Sicherheitsgründen sind bei Bepflanzungen in der 8-m Schutzzone zur Freileitung, lediglich niedrig wüchsige Baumarten zulässig.
- Ausgleichsfläche  
**E1:** Das intensiv genutzte Grünland wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen und die Extensivierung der Bereiche unterhalb der Bäume aufgewertet. In den ersten 2 - 3 Jahren muss eine 3-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Extensivierung der Fläche erfolgen. Danach ist eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflege durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. stattfinden. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.  
 Die Entwicklung der Fläche nach spätestens 3 Jahren ist zu überprüfen. Sofern es zu keiner Entwicklung des Zielzustandes gekommen ist, hat eine Einsaat autochthonen Saatgutes zu erfolgen. Es sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Stromfreileitung durch geeignete Pflegemaßnahmen auszuschließen.

**VERFAHREN**

**Deckblatt Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental der Stadt Vilshofen an der Donau nach § 34 Abs. 4 BauGB**

- Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 09.05.2019 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB den Erlass des Deckblattes Nr.5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental in der Fassung vom 27.11.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 16.01.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental in der Fassung vom 27.11.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 16.01.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Erlass des Deckblattes Nr.5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Vilshofen an der Donau, den .....

Florian Gams, 1. Bürgermeister

Vilshofen an der Donau, den .....

Florian Gams, 1. Bürgermeister

- Ausgefertigt

Vilshofen an der Donau, den .....

Florian Gams, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr.5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

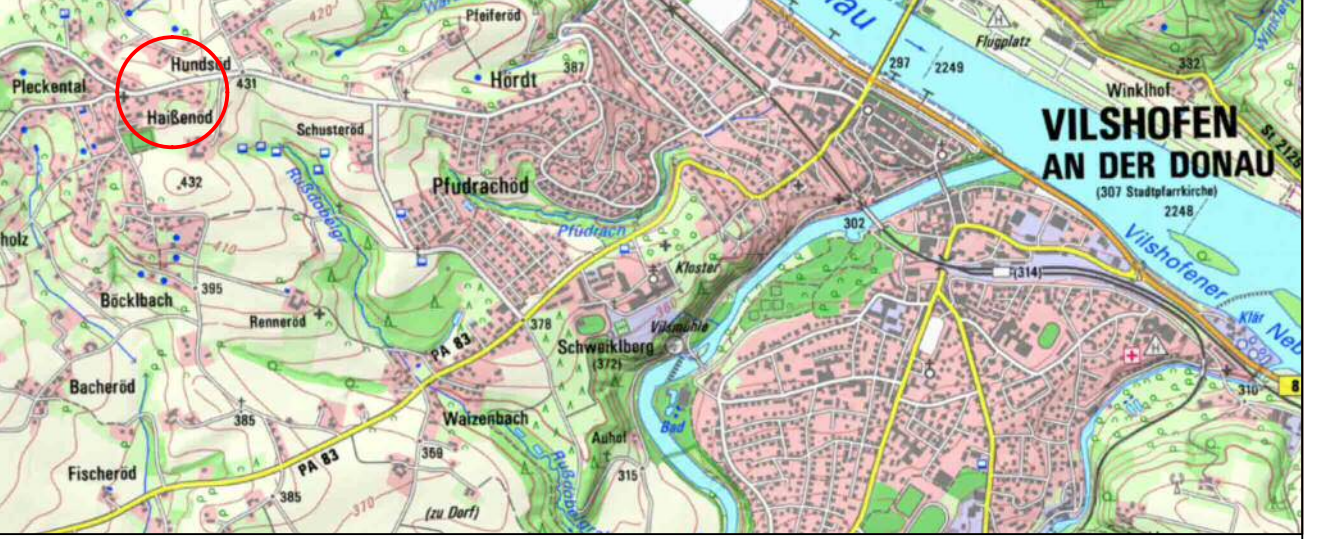
Vilshofen an der Donau, den .....

Florian Gams, 1. Bürgermeister

**Deckblatt Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Plecktental**

Gemeinde: Vilshofen an der Donau  
 Landkreis: Passau  
 Regierungsbezirk: Niederbayern

**Entwurf 11.12.2019**



**Übersichtspland 1 : 25.000**

**Planunterlagen:**  
 Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.  
**Untergrund:**  
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.  
**Nachrichtliche Übernahmen:**  
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.  
**Urheberrecht:**  
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

**Entwurfsverfasser:**  
  
 Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen  
 FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77  
 E-MAIL: info@geoplan-online.de

**Projektleitung:** Daniel Wagner

**1 : 500**

Projekt: OAS\_Plecktental      Datei: 1\_LP-500\_OAS\_Plecktental      **P1906077**

## **Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental** **Deckblatt Nr. 5**

### **Für das Gebiet des Ortsteiles Pleckental der Gemarkung Alkofen**

Die Stadt Vilshofen an der Donau erlässt aufgrund  
des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),  
des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB,  
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,  
des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO),  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
sowie der Planzeichenverordnung  
für den Ortsteil Pleckental (Gemarkung Alkofen) folgendes

### **Deckblatt Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental**

#### **§ 1**

- (1) Die bestehende Ortsabrundungssatzung „Alkofen - Pleckental“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Alkofen:  
  
    Fl.Nr. 1497/3 (TF),  
    Fl.Nr. 1497/5  
    Fl.Nr. 1497/9 (TF)  
    Fl.Nr. 1497/10 (TF)  
    Fl.Nr. 1497/20 (TF)
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB (Parzelle 1) werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Die Parzelle 1 liegt im Geltungsbereich der Satzung. Es handelt sich um eine sogenannte Baulücke. Hier kann lediglich ein Vorschlag zur möglichen Innenverdichtung erfolgen. Die Eingriffsregelung ist für diese Baulücke nicht abzuhandeln.
- (4) Gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB werden die eingegrenzten Teile der Grundstücke zusätzlich zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen. (Parzelle 2)



Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich)  
 Rot: Erweiterungsbereich Deckblatt Nr.4

## § 2

### Gebäude im Bereich des Deckblattes Nr. 5

Die Ortsabrundungsatzung in der Fassung vom ..... einschließlich Deckblatt Nr. 4 ist weiterhin bestehend.

#### Bauweise:

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen, beispielweise Garage, max. 11 m überschritten werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Bei Einzelhausgrundstücken: 700 qm

Bei Doppelhausgrundstücken: 400 qm

#### Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten.

#### Anzahl der Wohneinheiten:

Im Geltungsbereich der Satzung sind in den Einzelhausgrundstücken mit einer Grundstücksgröße von weniger als 600 m<sup>2</sup> insgesamt maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Bei Doppelhausbebauung je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Ab einer Grundstücksgröße von mind. 600 m<sup>2</sup> sind in den Einzelhausgrundstücken max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

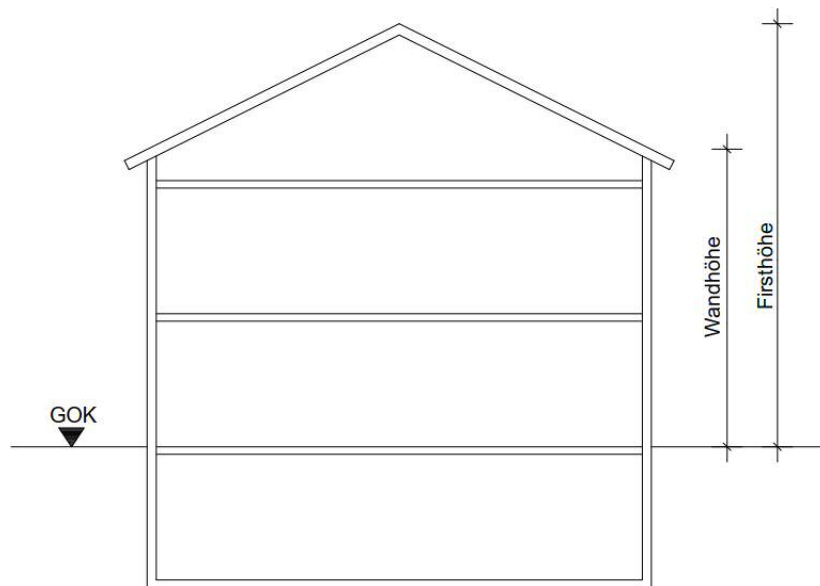
#### Geschosszahl:

Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig.

#### Gebäudehöhe:

Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



#### Gebäudeform:

Rechteckiger Baukörper. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Erker an Gebäudeecken sind zu vermeiden

#### Dachform und Dachdeckung:

Die Hauptgebäude sind als regelmäßiges Satteldach, Zeltdach oder Walmdach auszuführen. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Kniestock max. 1,25 m, ausnahmsweise 1,50 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette).

Dachneigung: 18° - 35°

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz

Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

### Quergiebel, Dachgauben:

Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

### Zwerchgiebel

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 Zwerchgiebel ist in den mittleren drei Fünfteln der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Zwerchgiebel 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 von 1:1 zulässig. Im Bereich des Zwerchgiebels darf die Höhe des zulässigen Kniestocks überschritten werden.

### Fassadengestaltung:

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

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

### Solar- und Photovoltaikanlagen:

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

### Garagen/Stellplätze:

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig

Wandhöhe: max. 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

1 WE: 2 Stellplätze,

2 WE: 3 Stellplätze,

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

Zufahrten sind falls möglich ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

#### Geländeveränderung im Planungsgebiet:

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß in Höhenkoten darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an denen des Grundstücks aufzuzeigen.

Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.

### § 3

#### Ökologische Bewertung des Plangebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Bei der überplanten Fläche des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um verschiedene Nutzungen, weshalb jede Parzelle gesondert voneinander betrachtet wird.

#### **Parzelle 1**

Die Parzelle befindet sich auf einer derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzten Fläche. Auf Grund der Lage der bestehenden Bebauung bis einschließlich dem Anwesen Hundsöd 7 im Osten des Geltungsbereiches liegt hier bereits eine geschlossene Ortslage gemäß § 34 BauGB vor, weshalb kein Ausgleich zu erbringen ist.

#### **Parzelle 2:**

Das durch Parzelle 2 beplante Areal wird derzeit landwirtschaftlich durch Grünlandnutzung bewirtschaftet. Westlich grenzen eine bestehende Wohnbebauung und ein Privatgarten an. Südlich folgen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Östlich verläuft die öffentlicher Wirtschaftsweg nach Haißenöd welcher weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen folgen.

Die Einstufung der Schutzgüter sieht wie folgt aus:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Boden:                | Kategorie II<br>anthropogen überprägter Boden unter Grünlandbewuchs          |
| - Arten und Lebensraum: | Kategorie I<br>landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche                   |
| - Wasser:               | Kategorie II<br>Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen                    |
| - Klima und Luft:       | Kategorie I<br>Flächen ohne kleinklimatisch wirksame<br>Luftaustauschbahnen  |
| - Landschaftsbild:      | Kategorie I<br>Ortsabrundung stark überprägter dörflichen<br>Siedlungsteilen |

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 1 Einfamilienhaus kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung und der direkt angegliederten Ausgleichsflächen als eingriffsmindernde Maßnahmen ist der Faktor 0,3 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$1.040 \text{ m}^2 \times 0,3 = 312 \text{ m}^2$$

## § 4

### Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichskonzept

Durch die Lage am Ostrand von Pleckental soll bei den Parzellen ein Ortsrand zur Einbindung in die umgebende Landschaft geschaffen werden. Hierzu wird in der Parzellen 2 eine Pflanzung an östlicher Grenze durchgeführt. Durch die Lage im Inneren der Satzung wird für Parzelle 1 keine Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Parzelle 2 wird der Ausgleich auf Fl.Nr. 1497/9 zugeordnet und ist im Planteil ersichtlich. Bei Ausführung von Bauvorhaben auf den jeweiligen Grundstücken sind die zugehörige Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes umzusetzen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen.

Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist zusätzlich 1 heimischer Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

#### Pflanzung von Einzelbäumen/Obstbäumen

Das intensiv genutzte Grünland wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen und die Extensivierung der Bereiche unterhalb der Bäume aufgewertet. In den ersten 2 - 3 Jahren muss eine 3-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Extensivierung der Fläche erfolgen. Danach ist eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflege durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. stattfinden. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Die Entwicklung der Fläche ist nach spätestens 3 Jahren zu überprüfen. Sofern es zu keiner Entwicklung des Zielzustandes gekommen ist, hat eine Einsaat autochthonen Saatgutes zu erfolgen.

Es sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Stromfreileitung durch geeignete Pflegemaßnahmen auszuschließen.

#### Pflanzqualitäten

Bäume: Halbstamm, 100-150 cm  
Obstbäume: Halbstamm, 3xv, STU 12-14 cm  
Pflanzabstand ca. 10 m

#### Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Malus domestica	'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill
Malus domestica	'Landsberger Renette' Landsberger Renette
Pyrus communis	'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne

Aus Sicherheitsgründen sind bei Bepflanzungen in der 8-m Schutzzone zur Freileitung, lediglich niedrig wüchsige Baumarten zulässig.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Intensivgrünland) kann die Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden.

Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

**Einzelbaumpflanzung** **347 m<sup>2</sup>**

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 312 m<sup>2</sup> ist damit erbracht.

## § 5

### Wasserwirtschaft

Der 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.

Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Das Schmutzwasser kann der örtlichen Kanalisation zugeführt werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu beseitigen. Dies hat der jeweilige Antragsteller im Einzelgenehmigungsverfahren darzustellen.

## § 6

### Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Kreisarchäologie Passau.



## § 7

### Immissionsschutz

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Die schutzbedürftigen Räume sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen. Sofern ein schutzbedürftiger Raum dennoch zur Kreisstraße PA86 ausgerichtet werden soll, ist im Einzelgenehmigungsverfahren die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Dies gilt für Neubauten sowie auch für Umbauarbeiten im Bestand.

Schlafräume sind mit einer ausreichend dimensionierten Wohnraumbelüftung auszustatten.

Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse (SSK) III entsprechen.

Aufenthaltsbereiche im Freien mit direkter Sichtverbindung zur Straße sind lärmabgeschirmt auszuführen.

## § 8

### Brandschutz

Die Zufahrt zu den Objekten ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen.

Als Grundsatz an Löschwasser sind 48 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m<sup>3</sup> Entnahmewert nach 2 Stunden). Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

## § 9

### Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter können an der bestehenden Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

## § 10

### Verkehr

#### Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

Eine Unterschreitung bis 11 m für Nebenanlagen wie Garagen ist nach Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung zulässig.

#### Privatzufahren (Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten entlang der Strecke der Kreisstraße werden zugelassen. Die Ausführung der Zufahrten ist mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

#### Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße

3 m im Zuge der Zufahrt

#### Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

#### Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahren) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

## § 11

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vilshofen an der Donau, den

(Siegel)

.....  
Herr Gams, 1. Bürgermeister

## **Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental – Deckblatt Nr. 5**

Stadt Vilshofen an der Donau  
Bereich „Pleckental“  
Landkreis Passau

### **Verfahrensvermerke:**

**1.**

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 09.05.2019 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB den Erlass des Deckblattes Nr.5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental beschlossen.

**2.**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental in der Fassung vom 27.11.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 16.01.2020 stattgefunden.

**3.**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental in der Fassung vom 27.11.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 16.01.2020 stattgefunden.

**4.**

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

**5.**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

**6.**

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Erlass des Deckblattes Nr.5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau

\_\_\_\_\_  
Herr Gams  
1. Bürgermeister

**7.**

Ausgefertigt

Stadt Vilshofen an der Donau

\_\_\_\_\_  
Herr Gams  
1. Bürgermeister

**8.**

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr.5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen-Pleckental ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Vilshofen an der Donau

---

Herr Gams  
1. Bürgermeister

**Deckblatt Nr. 5 der Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental  
der Stadt Vilshofen an der Donau**

---

**Begründung:**

Der Stadtrat hat am 09.05.2019 beschlossen, dass im Bereich des Ortsteiles Pleckental - wie im beigefügten Lageplan farblich dargestellt – folgende Flächen

Fl.Nr. 1497/3 (TF),  
Fl.Nr. 1497/5  
Fl.Nr. 1497/9 (TF)  
Fl.Nr. 1497/10 (TF)  
Fl.Nr. 1497/20 (TF)

der Gemarkung Alkofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pleckental einbezogen werden und somit der Ortsteil abgerundet wird.

Die dem Ortsteil zuzuordnenden Flächen sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan derzeit wie folgt ausgewiesen.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich)

Lila: bestehende Ortsabrundungssatzung

Rot: Erweiterungsbereich Deckblatt Nr. 5

- Fläche für die Landwirtschaft
- Rad-/Wanderweg
- Fläche für geplante Straßenbegleitgehölzpflanzung
- Bestehende Einzelbäume
- Vorrangzone für Landwirtschaft

Parzelle 1 (Fl. Nr. 1497/20) befindet sich im westlichen Bereich der Erweiterung an der Kreisstraße PA 86.

Im Westen und Osten befinden sich bereits bestehende Wohngebäude. Derzeitig wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Südlich schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Im Südwesten grenzt ein Wirtschaftswiese an.

Parzelle 2 (Fl.Nr. 1497/9) schließt im östlichen Bereich der Erweiterung an die Satzungsgrenze an. Die Fläche wird derzeitig als Intensivgrünland genutzt.

Der Großteil des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Ortsteil) ist als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Der Ortsteil beherbergt verschiedene Gaststätten, Betriebe, Hofstellen und Wohngebäude, was den Mischgebietscharakter (im Sinn des § 6 BauNVO) unterstreicht. Im Geltungsbereich der Satzung ist eine dorfgebietspezifische Bebauung für den örtlichen Bedarf möglich.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind wie in der Satzung und dem zugehörigen Lageplan eindeutig festgelegter Form umzusetzen.

Die Stadt tritt hierfür nicht ein. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgehandelt. Auf Grund der Lage der bestehenden Bebauung bis einschließlich dem Anwesen Hundsöd 7 im Osten des Geltungsbereiches liegt hier bereits eine geschlossene Ortslage gemäß § 34 BauGB vor, weshalb kein Ausgleich zu erbringen ist. Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasserversickerung, Versiegelungsgrad, ...) bleiben hiervon unberührt.

Der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentialflächen der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn solche Flächen nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen dieses Zieles bzw. des Flächenmanagements wurde eine Erhebung und Erfassung der Flächenpotentiale für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt. Die Eigentümer der Baulücken der bestehenden Satzung „Alkofen – Pleckental“ wurden bezüglich der möglichen Abgabebereitschaft angeschrieben. Die vorliegenden Baulücken stehen jedoch mangels Rückmeldung bzw. Abgabebereitschaft nicht zur Verfügung. Weitere Grundstücke können aus städtischer Sicht auch nicht angeboten werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Ortsabrundungssatzung durch das Deckblatt Nr. 5 sind somit gegeben.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

Vilshofen an der Donau, den

.....  
Gams  
1. Bürgermeister