



Textliche Festsetzungen

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Vilsfeld“ bleibt inhaltlich im vollen Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 65. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 912/20 und 912/28 der Gemarkung Vilshofen an der Donau. Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vom 18.01.2023 sowie dem Schallgutachten vom 15.11.2022.

0.1 Bauweise

Die Bauweise ist als offen festgesetzt.

Bei Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 5 beschränkt.

Der Bestand wird von dieser Festsetzung nicht belastet. Ausnahme bei Abbruch und Wiederaufbau.

GRZ: 0,4

GRZ II: 0,7

GFZ: 1,2

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

0.4 Gestaltung der mehrgeschossigen Gebäude

Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20°-30°

Dachdeckung Pfannen ziegelrot, dunkelbraun oder anthrazit, Wellplatten durchgefärbt in dunklen Farben

Kniestock: zulässig

Wandhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 8,0 m

Zwerggiebel: Bei einem Zwerggiebel sind geringfügige Überschreitungen der Wandhöhen unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.

Dachgauben: ab 28° Dachneigung zulässig.

Es sind für Dachgauben keine Dachüberstände zulässig.

Die Sichtflächen der Gauben sind in Blech auszuführen.

Negativgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.



Es sind folgende Gaupen zulässig:

- Stehende Giebelgaupen: Der Abstand der Dachgaupen zueinander muss mind. 1,5 m und vom Ortgang mind. 2,50 m betragen. Pro Dachfläche sind max. 2 stehende Einzelgaupen zulässig. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig. Vordachfläche der Einzel-Dachgaupen max. 2,00 qm.
- Liegende Schleppgaupen: Pro Dachfläche ist max. 1 liegende Schleppgaupe mit einer Höhe von max. 1,0 m und einer Ansichtsfläche von max. 5,0 m zulässig.

0.51 Garagen und Nebengebäude

Der Stellplatzbedarf für alle Anlagen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Vilshofen an der Donau in der aktuellen Fassung.

Im jeweils gekennzeichneten Bereich sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig und aus versickerungsfähigem Belag auszuführen.

Wandhöhen sind max. 3,0 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche zulässig.

Auch bedarf es für Stellplätze, Zufahrten usw. einer eigenen Entwässerung, welche im Einzelbaugenehmigungsverfahren aufzuzeigen ist. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist unzulässig.

0.7 Grünflächen

Die Vorgärten sowie die unbebauten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Nicht zulässig sind großflächige Kies- und Schottergärten sowie ähnliche Gestaltungen, insbesondere wenn die Kies- oder Schotterschicht auf einem Vlies oder Folie aufgebracht wurde.

Strauch- und Gehölzpflanzungen im Abstand von weniger als 3 m zum Fahrbahnrand müssen auf eine Höhe von max. 0,8 m gehalten werden.

Ein heimischer Laubbaum ist im Bereich des Vorgartens zu pflanzen (standortgebunden, verschieben um bis zu 5 m zulässig). Dabei ist ein Lichtraumprofil vom 4,5 m Höhe über der Fahrbahn der Arbeostraße stets freizuhalten.

Pflanzqualität: STU 14-20, Hochstamm

Bäume:	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Stieleiche	Quercus robur
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Winderlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Die Bestandsgehölze im Siedlungsbereich sind so weit wie möglich zu erhalten und dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden.

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie Kirschlorbeer und alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.



0.8 Schallschutz

0.81 Angepasste Planung

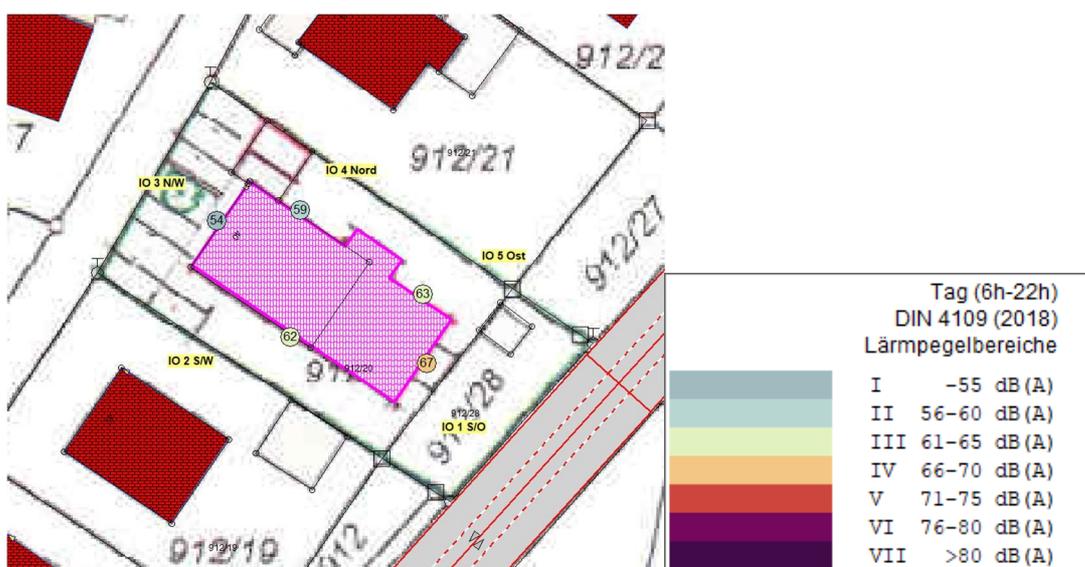
Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind auf der zur St 2083 (Aidenbacher Straße) abgewandten Seite, anzuordnen. Alternativ können die Aufenthaltsbereiche lärmabgeschirmt ausgeführt werden (z. B. Glaselemente, durchgehende Brüstung, geschlossene Seitenwände).

0.82 Grundrissorientierung

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, Wohndielen und Wohnküchen sollten an der Nordwestfassade angeordnet werden. Ist dies aus planerischen Gründen nicht möglich, können schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 mit offenbarem Fenster in direkter Sichtverbindung zur Lärmquelle mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Somit kann ein zwingendes Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke vermieden werden.

0.83 Schallschutz für Aufenthaltsräume gem. DIN 4109

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Für die Planfläche gelten folgende Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109-1:2018-01:



Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer, Wohndielen und Wohnküchen) sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gem. DIN 4109-01:2018-01 erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist durch ein geeignetes Fachbüro im Zuge des Bauantrages zu erbringen.