

# **STADT VILSHOFEN AN DER DONAU ORTSTEIL ALBERSDORF**

## **BEBAUUNGSPLAN „ALBERSDORF-WEST“ ERWEITERUNG DURCH DECKBLATT NR. 9**

- A**      **BEGRÜNDUNG**
- B**      **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C**      **VERFAHRENSABLAUF**
- D**      **AUSZUG BEBAUUNGSPLAN (URFASSUNG)**
- E**      **AUSZUG BEBAUUNGSPLAN (ERWEITERUNG)**

ENDAUSSFERTIGUNG      17.02.2022

BEARBEITUNG:              K. GRAF BAU GMBH  
   HÖRMANNSDORF 40  
   94104 TITTLING

## A BEGRÜNDUNG

Zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Albersdorf-West“ durch Deckblatt Nr. 9.

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.

### 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, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

## 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Änderung ist die Erweiterung an einem bereits bestehenden Baugebiet, um dem steigenden Bedarf an Wohnfläche zu decken.

Im Ortsteil Albersdorf befinden sich zwar noch vereinzelt Baugrundstücke, die jedoch am Markt nicht verfügbar sind. Auch in den von der Stadt Vilshofen zuletzt ausgewiesenen Wohnbaugebieten Kapellenberg und Albersdorf-Nord sind keine Grundstücke mehr verfügbar.

Die Änderung soll gemäß §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ erfolgen.

Zitat §13b BauGB: „Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt §13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden.“

Der Antrag auf Änderung wurde in der Stadtratsitzung vom 10.12.2020 mit 23 : 0 Stimmen positiv beschieden. Aktenzeichen 6102.02

### 1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Stadt Vilshofen an der Donau, Ortsteil Albersdorf, besteht ein Flächennutzungsplan. Derzeit wird die überplante Fläche als Ortsgestaltendes Grün bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## 2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 LAGE

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 beschränkt sich ausschließlich auf die Teilfläche der FI-Nr. 497/8 und umfasst ca. 1150 m<sup>2</sup> Fläche inkl. Ortsrandeingrünung.

### 2.2 GELÄNDE

Das Gelände fällt von Nord nach Süd.

Um eine vernünftige Bebauung, bei der Bauweise Erdgeschoss mit Obergeschoss zu ermöglichen, sind größere Wandhöhen beim Wohnhaus erforderlich.

Die geplante Zufahrt soll über den bestehenden Weg FI-Nr. 497/2 im Süd-Osten erfolgen. Dies muss entsprechend, wie in der Urfassung (Punkt 0.5 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten) festgelegt, geregelt sein.

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisherigen Festsetzungen, wenn nicht durch Deckblatt Nr. 9 geändert, behalten ihre Gültigkeit.

### FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet „WA“ gem. BauNVO § 4  
Abs. 1, 2, 3 Satz 1 und 2

#### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 17 BauNVO  
Maximal II Vollgeschosse  
Grundflächenzahl GRZ 0,3  
Geschossflächenzahl GFZ 0,6

#### 3 BAUWEISE

Offene Bauweise nach BauNVO § 22

#### 4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

## **ALTE FESTSETZUNGEN**

### **0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freistehenden Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,6 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1,3 : 1,0 ist aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht – ist jedoch zulässig.

### **0.42 Zulässig 2 Vollgeschosse – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar sein)**

<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dachneigung:</b>	25-38°
<b>Dachdeckung:</b>	Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
<b>Wandhöhe:</b>	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m

### **0.44 Höhenentwicklung von baulichen Anlagen**

Aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen ist eine Überschreitung der Höhe von baulichen Anlagen von 445,00 über NN nicht zulässig.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilshofen kann aus städtebaulichen Gründen – prägende Wirkung von dominierenden Gebäuden – eine Ausnahme von der zulässigen Höhenfestlegung erteilen.

## **0.5 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten**

### **0.51**

<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dachneigung:</b>	25-38°
<b>Dachdeckung:</b>	Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
<b>Wandhöhe:</b>	Im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche

Garagen und Nebengebäude sind bei Hanggebäuden so anzuordnen, dass sie dem Gebäude als Tiefgaragen mit Begrünung oder als Hochgaragen mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden können.

## **NEUE FESTSETZUNGEN DECKBLATT NR. 9:**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Allgemeines Wohngebiet „WA“ gem.  
BauNVO § 4 Abs. 1 und 2  
Ausschluss der Ausnahme BauNVO § 4 Abs. 3

### **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Grundflächenzahl GRZ 0,35

### **0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite von 1,1 : 1,0 darf nicht unterschritten werden.

#### **0.42 Zulässig 2 Vollgeschosse – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar sein)**

##### **Änderung zu Dachform Satteldach**

**Dachneigung:** 18-38°

**Dachdeckung:** Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun, anthrazit

**Wandhöhe:** ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,70 m bis Schnittpunkt der Dachhaut

#### **0.44 Höhenentwicklung von baulichen Anlagen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Das Urgelände darf an der Grundstücksgrenze in einer Breite von 75 cm nicht verändert werden.

Ausgenommen der Zufahrtsbereich der Garage.

### **0.5 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten**

#### **0.51**

##### **Änderung zu Dachform Satteldach**

**Dachneigung:** 18-38°

**Dachdeckung:** Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun, anthrazit

Garagen und Nebengebäude sind bei Hanggebäuden so anzuordnen, dass sie mit dem Gelände als Tiefgaragen mit Begrünung ausgebildet werden können. Hochgaragen mit unterkellertem Abstellraum dürfen bei Hanggebäuden, sowie der Bauweise Erdgeschoss mit Obergeschoss errichtet werden. Garagen mit darüber liegendem Abstellraum sind ebenfalls bei Hanggebäuden, sowie der Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig.

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

## **5 ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es sind keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

## 6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

#### Allgemeines:

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Es sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

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

Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-Bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,50 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Es ist im Rahmen des Bauantrages die Ortsrandeingrünung, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, darzustellen.

Der Bauherr hat die Erstellung der Ortsrandeingrünung mittels Bestätigung der ausführenden Firma oder durch eine Fotodokumentation der Stadt Vilshofen gegenüber nachzuweisen.

#### Pflanzenqualitäten:

Bäume:  
heimische Laubbäume Hochstamm 3xv.mDb, STU 12-14 cm  
in Hecken Heister, 2xv, 100 – 150 cm  
Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm

Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm

#### Zu verwendende Gehölze:

Für festgesetzte Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

#### Bäume

##### Bäume 1. Ordnung

Acer Platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche

##### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

#### Heimische Obstbäume

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

#### Sträucher

cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera sylostium	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix carpea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.

#### Unzulässige Pflanzenarten

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.

## **2. Ortsrandeingrünung:**

- Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke (1 Strauch pro m<sup>2</sup>) auf 2/3 der Länge des Grundstückes (Baumeinstreuungen möglich) durch die Grundstückseigentümer
  - min. 3 unterschiedliche Arten
  - Pflanzauswahl gemäß Artenliste
  - Pflege der Pflanzungen durch Grundstückseigentümer
  - bei Ausfall Ersatz durch Neubepflanzung gemäß Pflanzliste

## 7 TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Im Grundbuch sind Dienstbarkeiten für den Schmutzwasserkanal DN 250 und die Wasserleitung PVC 150 einzutragen.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und schadlos abzuleiten bzw. zu versickern.

### 2. Landwirtschaft

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereiches muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

### 3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

### 4. Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass an den Straßenbaulastträger der Staatsstraße keine Forderungen bezüglich evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden können. Dies schließt auch Lärmschutzmaßnahmen, verursacht durch evtl. geplante Photovoltaikanlagen, mit ein.



## C VERFAHRENSABLAUF

### DECKBLATT NR. 9 ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALBERSDORF-WEST“

#### 1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT VILSHOFEN AN DER DONAU HAT IN DER SITZUNG VOM 10.12.2020 DIE  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ALBERSDORF-WEST“ MITTELS DECKBLATT NR. 9  
BESCHLOSSEN.

ES WIRD DAS VERFAHREN NACH § 13B BAUGB ANGEWENDET.

#### 2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT GEM § 3 ABS. 2 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB:

DEN BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE IN DER ZEIT VOM  
20.12.2021 BIS ZUM 28.01.2022 GELEGENHEIT ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME GEGEBEN.  
DES WEITEREN WURDE DIE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT IN DER ZEIT VOM 20.12.2021  
BIS ZUM 28.01.2022 DURCHGEFÜHRT.

#### 3. ABWÄGUNG VON STELLUNGNAHMEN AUS DEM VERFAHREN GEM. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB UND SATZUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 17.02.2022 DIE ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES „ALBERSDORF-WEST“ MITTELS DECKBLATT NR. 9, IN DER FASSUNG VOM  
17.02.2022 GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

#### 4. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN:

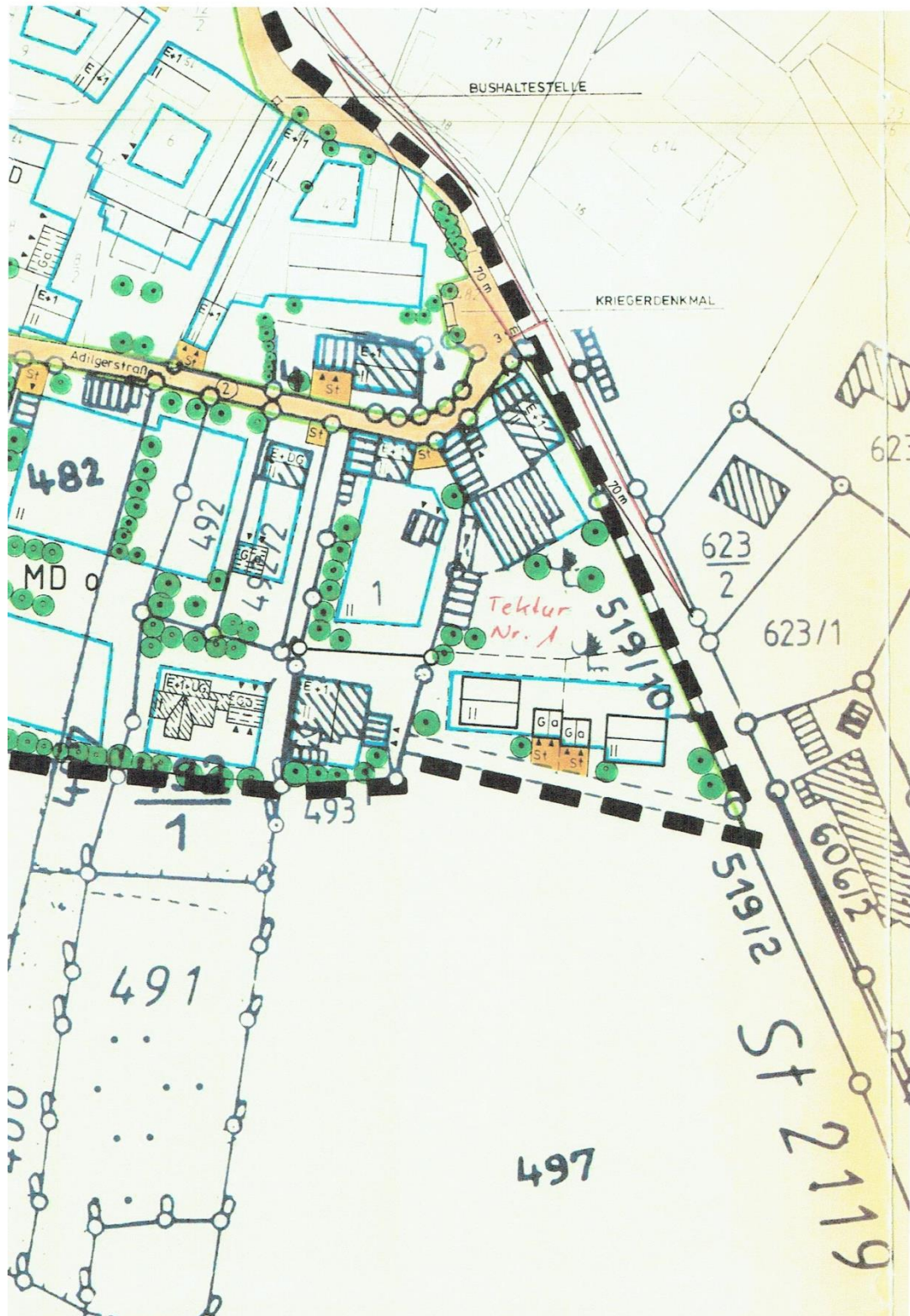
DAS DECKBLATT NR. 9 ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALBERSDORF-WEST“ I. D. F. V. 17.02.2022 TRITT GEM.  
§ 10 ABS. 3 BAUGB MIT ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN VILSHOFENER ANZEIGER AM  
26.03.2022 IN KRAFT. DAS DECKBLATT NR. 9, SOWIE DIE BEGRÜNDUNG DAZU, LIEGT IM RATHAUS DER  
STADT VILSHOFEN AN DER DONAU, STADTPLATZ 27 WÄHREND DER ALLG. ÖFFNUNGSZEITEN ZU JEDERMANN'S  
EINSICHT AUS. AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 39 FF BAUGB, SOWIE DER §§ 214, 215 UND 215A BAUGB  
IST HINGEWIESEN WORDEN.

VILSHOFEN AN DER DONAU, DEN 22. MRZ. 2022



.....  
FLORIAN GAMS, 1. BÜRGERMEISTER

## D AUSZUG BEBAUUNGSPLAN (URFASSUNG) (OHNE MAßSTAB)





# Fortführungsnachweis 1050 01

Gemarkung Albersdorf

## Darstellung in der Flurkarte

