

**Bebauungsplan
mit
integriertem Grünordnungsplan
„Albersdorf - Kapellenberg“
Gemarkung Albersdorf
Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**



Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 11.12.2014 die Aufstellung beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 14.01.2015 wurde in der Zeit vom 19.01.2015 bis 19.02.2015 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 14.01.2015 wurde in der Zeit vom 19.01.2015 bis 19.02.2015 durchgeführt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis einschließlich 28.08.2015 öffentlich ausgelegt.

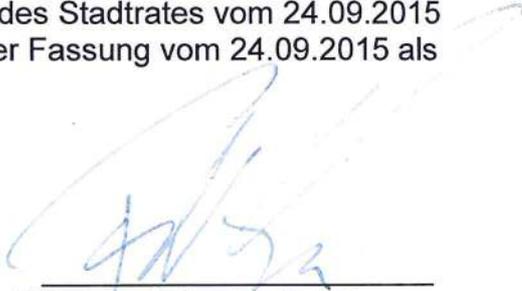
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.07.2015 bis 28.08.2015 durchgeführt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2015 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 20.04.2016


1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10. MRZ. 2017
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

96/7

WA	0
0,29	0,5
2 WE	II

bestehende unterird. Wasserleitung mit einem Schutzstreifen v. 3,00 m (von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten).

Albersdorfer Hauptstraße

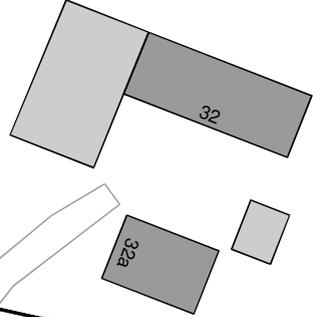
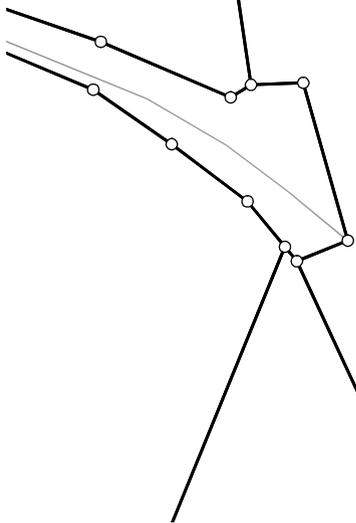
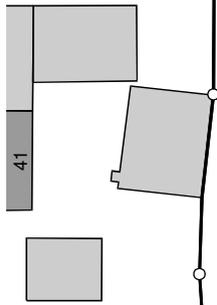
105

Wirtschaftsweg 6,00

Bgm.-Dobler-Straße

Wirtschaftsweg 6,00

bestehende unterird. Stromleitung mit einer von jeglicher Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen von 0,5 m. Für Bepflanzungen gilt ein Abstand von mind. 2 m zur Stromtrasse.



90/1

82/4

74

519/4

105/4

105/9

105/8

88

12

13

14

1

10

11

15

16

2

9

17

18

3

7

10

11

15

16

2

9

17

18

3

7

8

7

6

5

4

3

1196/25

1196/24

1196/23

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

1196/17

1196/23

1196/24

1196/25

1196/17

1196/16

1196/12

1196/10

1196/11

Albersdorf - Kapellenberg

Stadt Vilshofen an der Donau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im Bereich des Bebauungsplanes sind eine offene Bauweise, nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser, zulässig mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für Einzelhausbebauung bzw. eine Wohneinheit für je eine Doppelhaushälfte. Für den Eigenbedarf ist ausnahmsweise bei Ausbau des Dachgeschosses eine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoß zulässig.

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau kann im Einzelfall das Einvernehmen zu Ausnahmen und Befreiungen bezüglich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten erteilen.

Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Einzelhausgrundstücke :	550 m ²
Doppelhausgrundstücken:	300 m ² (bei Doppelhäusern ist eine Grundstücksteilung zulässig, sofern die Mindestgrundstücksgrößen gegeben sind)

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.3.1 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 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.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind, auf vor Einsicht geschützte Flächen des Grundstückes oder als Wandbehälter auszuführen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen.

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 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

0.3.2 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.

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 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 ausgebauter Dachgeschoss
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

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 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			

0.3.3 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. 2,00 m².

Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind unzulässig

0.3.4 Zwerchgiebel

Dachart: Satteldach / Pulldach / 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 Zwerchgiebel ist in den mittleren drei Fünftel der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zulässige Breite des Zwerchgiebels max. 4,00 m.

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 zur Breite von 1:1 zulässig.

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

Der Zwerchgiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben 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°.

0.4 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.

Grenzgaragen müssen bei beidseitiger Grenzbebauung giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, d.h. Firstrichtung parallel zur Straße.

Der Zweitbauende hat sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Wandhöhe im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei Hanglagen sind entgegen des Art. 6 Abs. 9 BayBO an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

Bei einseitigen Grenzgarage mit Satteldach ist die Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Einverständniserklärung des Nachbarn zu sichern.

Bei Hanghäusern mit nur sichtbarem Erdgeschoss werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt darzustellen.

Dachform	Satteldach	15° - 38°
	Pulldach	8° - 25°
	Walmdach	15° - 30°
	Flachdach	sind bei Garagen, Nebengäuben und untergeordneten Wohnhausanbauten zulässig

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (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.

Die Garagenzufahrt muss mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann, und darf zur Straßenseite nicht eingezäunt oder abgesperrt werden.

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

Garagen- und Stellplatzzufahren, sowie Stellplätze sollen versickerungsfähig ausgebildet werden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Mindestfugenabstand 1,5 cm, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kieselbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

- Einfriedungen**
- 0.5.1 Zäune**
- 0.5.1.1 Arten**
Es sind Holzzäune, Maschendrahtzäune, Einstab- und Doppelstabmatten und Schmiedezäune zulässig.
- 0.5.1.2 Zaunhöhe**
- 0.5.1.2.1 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).
- 0.5.1.2.2 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.
- 0.5.1.3 Ausführung**
- 0.5.1.3.1 Holzzaun**
Unzulässig sind vollwandige Zaunelemente, sowie Elemente welche eine wandartige Wirkung erzeugen.
- 0.5.1.3.2 Maschendrahtzaun**
Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten) tanngrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufenden Drahtgeflecht.
- 0.5.1.3.3 Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune**
Tanngrün, graphitgrau oder verzinkt
- 0.5.2 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.
- 0.5.3 Mauern**
Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.
- 0.5.4 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).

0.5.5 Sichtschutzelemente

0.5.5.1 Ausführungsart

Sichtschutzwände sind aus Holz zu errichten.

0.5.5.2 Höhe

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

0.5.5.3 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.

0.6 Geländeverhältnisse / Topographie

- 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 Urgelände zulässig.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabeplänen sind das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.
- Bei Hanggrundstücken ist eine maximale Abgrabung von 2,00 m in einem Umgriff bis max. 3,00 m zulässig

0.7 Grünflächen - Bepflanzung

0.7.1 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 m² 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.

0.7.2 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

Baumarten

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

und Zierobstarten bzw. Obstbäume möglichst als Hochstamm

Straucharten

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Woll. Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wildrosen	z.B. <i>Rosa arvensis</i> , <i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Nicht zulässig sind Nadelgehölze, sowie rotlaubige Laubgehölze und Hängeformen wie

Lebensbaum	<i>Thuja</i> (alle Arten)
Scheinzypresse	<i>Chamaecyparis</i> (alle Arten)
Fichte	<i>Picea</i> (alle Arten)
Lärche	<i>Larix</i>
Tanne	<i>Abies</i> (alle Arten)
Kiefer	<i>Pinus</i>
Trauerweide	<i>Salix alba</i> „Tristis“
Trauerbirke	<i>Betula pendula</i> „Tristis“
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica</i> „Purpurea Pendula“

0.8 Schallschutz

Für die Parzellen Nr. 7, 8 und 9 sind folgende schallschutztechnische Festsetzungen zu berücksichtigen:

Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen oder ähnlich schutzwürdigen Räumen (z.B. Büro- und Praxisräume) sind so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB erreichen.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen werden, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6 „Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln“ – Ausgabe Oktober 1998)

0.9 Sonstige Hinweise und Festlegungen

Nutzung/Versickerung v. Regenwasser

Regenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern (in Gartenflächen) bzw. soll in Zisternen aufgefangen werden.

Für jede Bauparzelle sollte nach Möglichkeit eine Regenwasserzisterne zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.

Nutzung d. Sonnenenergie

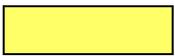
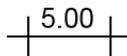
Eine Südausrichtung der Gebäudelängsseite wird hinsichtlich einer optimalen Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie oder Wärmestrahlung) empfohlen.

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 zu melden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

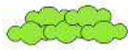
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung		
1.1.3	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
1.5	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)
2. Maß der baulichen Nutzung		
2.1		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Obergeschoß GRZ = 0,29 GFZ = 0,50
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß GRZ = 0,29 GFZ = 0,50
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang – versetzte Wohngeschoße = 2-geschossig möglich GRZ = 0,29 GFZ = 0,50
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
3.1	o	offene Bauweise
3.2		Baugrenze
6. Verkehrsflächen		
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
		Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern. Die Sichtfelder sind von sichtbehindernden Anlagen jederart freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen

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 (möglicher Standort)

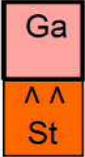


zu pflanzende zweireihige Hecke

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

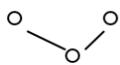
15.3.3  Garagen mit Zufahrten (möglicher Standort)



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.

15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Innenkante der Geltungsbereichlinie maßgebend)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenze

739 Flurnummer



Parzellennummer

**Begründung und Erläuterung
des Bebauungsplanes
Albersdorf - Kapellenberg
Stadt Vilshofen a.d. Donau
Lkrs. Passau**

Aufgestellt:
Vilshofen a.d. Donau, den 20.04.2016
i.d.F. vom 24.09.2015

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



M. Lipp
Techn. Oberamtsrat

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 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

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

2. Anlass zur Aufstellung

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

Die Stadt Vilshofen an der Donau beabsichtigt deshalb im Bereich der Grundstücke mit der Fl.Nr. 96/0 und 105/0 TF Gmkg. Albersdorf einer baulichen Nutzung zuzuführen. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich geregelt.

Mit Beschluss vom 11.12.2014 hat der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Für die Ausweisung neuer Bauflächen erscheinen die im Anschluss an das Zentrum des Ortsteil Albersdorf liegenden Grundstücke am günstigsten.

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

Das Baugebiet wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Vilshofen an der Donau entwickelt, welcher im Parallelverfahren geändert wird.

Zur Beurteilung der städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte: Der Bebauungsplan „Albersdorf - Kapellenberg“ wird ausgewiesen, um den Ortsteil durch Hinzunahme von vertretbaren Bauflächen zu erweitern und damit eine ungeordnete Zersiedlung zu verhindern.

Entsprechend der topographischen Verhältnisse wird eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen.

Die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück wird auf zwei Einheiten begrenzt.

Ausnahmsweise kann der Ausbau des Dachgeschosses zu einer dritten Wohneinheit für Eigennutzung zugestimmt werden.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,29 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt.

4.3 **Bauweise**

Es gilt für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise.

4.4 **Erschließung und Versorgung**

4.4.1 **Straßen**

Das Plangebiet soll über eine Gemeindeerschließungsstraße als Stich zur „Albersdorfer Hauptstraße“ in Form einer Ringstraße erschlossen werden.

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

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. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

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 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.

4.4.4 **Abwasserentsorgung**

Die geplanten Gebäude können an die bestehende Ortskanalisation der Stadtwerke Vilshofen KU angeschlossen werden.

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 m² 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

4.4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen GmbH.

4.4.6 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.

4.4.7 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.

5. Immissionsschutz

Die im Norden und Osten liegende vorbeiführende Trasse der Ortsumgehung Albersdorf stellt für das Plangebiet auf Grund der tiefer liegenden Lage keine negativen Auswirkungen dar. Somit sind für das Plangebiet keine speziellen Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Lediglich für die Parzellen Nr. 7, 8 und 9 werden folgende schallschutztechnischen Festsetzungen festgesetzt:

Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen oder ähnlich schutzwürdigen Räumen (z.B. Büro- und Praxisräume) sind so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB erreichen.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen werden, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6 „Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln“ – Ausgabe Oktober 1998“)

6. Umweltbericht

6.1 Umweltbericht

6.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB sind Festsetzungen zur Vermeidung und Ausgleich gem. der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die mit der Bebauung verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs wird der „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) zu Grunde gelegt.

6.2 Beschreibung des Planvorhabens

Das geplante Wohngebiet (WA) liegt im Gemeindebereich der Stadt Vilshofen an der Donau im Ortsteil Albersdorf nördlich des Ortskerns, in unmittelbarer Nähe an das Mischgebiet.

Die Stadt Vilshofen an der Donau beabsichtigt das Grundstück Fl.Nr. 96 Gmkg. Albersdorf zu erwerben. Vom Grundstück Fl.Nr. 105, Gmkg. Albersdorf welches ebenfalls von der Umplanung betroffen ist, ist die Stadt Vilshofen an der Donau Eigentümer.

Um die Grundstücke einer anderen Nutzung zuzuführen, ist es erforderlich das Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) auszuweisen.

Die Überplanung stellt zwar eine grundsätzliche Nutzungsänderung dar, wobei jedoch aus ökologischer Sicht bei Abwägung der bisherigen Nachteile (Dünung, dauernde Bearbeitung usw.) gegenüber der geplanten WA-Nutzung im Hinblick auf die nun geplante Bebauung (GRZ 0,29) eine Verschlechterung mit sich bringt, jedoch die restliche private Gartennutzung mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (Obstbaumpflanzgebot, Ortsrandeingrünung) dies zumindest nahezu wieder ausgleicht.

6.2.1 Bestandsaufnahme

Nutzung:	Ackerland bzw. teilweise landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
Vegetation/Kleinkulturen:	Ackerland, landwirtschaftl. Nutzwiese
Gehölze:	Nördlich des Plangebiets bestehende Gehölzstruktur auf der Fl.Nr. 105, Gmkg. Albersdorf. Westlich des Plangebietes einzelne bestehende Bäume.
Gewässer:	Nicht vorhanden
Biotope:	Nicht vorhanden
Bisheriges Orts- und Landschaftsbild:	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
Künftiges Orts- und Landschaftsbild:	Zusammenhängende Bebauung mit Ortsrandeingrünung
Schutzgebiete und – objekte/ Artennachweise	Nicht betroffen

6.3 Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

6.3.1 Schutzgüter

6.3.1.1 Mensch

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
Erholung	Bereich des Erweiterungsgebietes bisher nicht speziell angelegt als Erholungsraum, allerdings besteht über Flur-Wege die Möglichkeit zur örtl. Naherholung	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit, kein größerer Verlust an Erholungsraum für die Bürger	Durchlässigkeit zu Erholung in der freien Landschaft (Spaziergehen o.ä.) bleibt erhalten
Lärmschutz	Vorh. Ortsstraße (St 2119) und nördlich und östlich des Plangebiets führt die Ortsumgehung Albersdorf vorbei	Keine spez. Empfindlichkeit	Das Plangebiet liegt höher als die genannten vorbeiführenden Straßen somit geringe bis mittlere Bedeutung
Luftreinhaltung	Wenig Belastung vorhanden	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine/geringe Bedeutung
Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind in räumlicher Nähe	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

6.3.1.2 Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
Vegetation	Bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Wirtschaftsgrünland)	Keine spez. Empfindlichkeit von derzeitigen. Artenausstattung her	In derzeitigem Zustand keine Bedeutung
Fauna	Bisher als Grünland/Ackerland genutzte Fläche	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung für wertvolle Arten
Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Planungsbereich und näherer Umgebung betroffen / beeinträchtigt	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung bisher im Biotopverbund

6.3.1.3 Boden

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
---	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	---	---
Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
Biotopfunktion	Keine seltenen Böden	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
Nutzungsfunktion	Teilweise landwirtschaftliche Nutzung Mittlere Bonität, leichte Hanglage	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	geringe Bedeutung und Wertigkeit

6.3.1.4 Wasser

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
---	Wasser kann zum großen Teil verdunsten, versickern auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche	Geringe Empfindlichkeit	Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, Maßnahmen zur Geringshaltung des Versiegelungsgrades eingeplant, geringe Bedeutung
Oberflächen-gewässer	Keine vorhanden	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
Grundwasser	Grundwasserabstand mehr als 2 m tief	Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
Nutzungs-funktion	Anschluss an öffentliches Wasserversorgungsnetz der Stadt; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen; keine Grundwassernutzung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

6.3.1.5 Klima / Luft

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
---	Offene Lage / Ortsrandlage mit entsprechender Durchlüftung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung; gewisse Durchlässigkeit ist weiterhin gegeben

6.3.1.6 Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
Denkmäler	Keine ausgewiesenen Baudenkmäler, keine verzeichneten Bodendenkmäler	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
Orts- und Landschaftsbild	Neue Ortsrandsituation, von der Gemeindeverbindungsstraße aus kaum wirksam	Keine spezielle Empfindlichkeit	Durch geplante Ortsrandein-grünung geringe Bedeutung und Wertigkeit

6.3.1.7 Zusammenfassende Bewertung

Auf Grund der bestehenden als Acker und landwirtschaftliche genutztes Grünland lässt sich festhalten, dass die Wertigkeit für die Schutzgüter geringe Bedeutung bzw. geringe Empfindlichkeiten aufweisen.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Bebauungsplanaufstellung und bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanaufstellung

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, dauernde Bearbeitung) entfällt und wird durch eine Wohnnutzung ersetzt, wobei auf eine verträgliche Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild geachtet wird. Diese Einbindung wird durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet (GRZ 0,29, Ortsrandeingrünung, grünordnerische Festsetzungen usw.).

6.4.1 Schutzgüter

6.4.1.1 Mensch

Schutzgut	Mögliche Wirkungsfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens
Erholung	Kaum Veränderung zur bisherigen Situation	keine Veränderung gegenüber Bestand
Lärmschutz	Durchlässigkeit zur freien Landschaft bleibt weiterhin gegeben	keine Veränderung gegenüber Bestand
Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	keine Veränderung gegenüber Bestand
Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	---
Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	---
Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	---

6.4.1.2 Pflanzen / Tiere

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung, Gartennutzung statt Acker/Grünland Zunahme an Gehölzstrukturen / Extensivflächen durch Grünordnungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen	kaum Veränderung gegenüber Bestand
Fauna	Flächenverlust durch Überbauung, Zunahme an Gehölzstrukturen in den Gärten, gewisse Beunruhigung durch neue Parzellen / Gartennutzung Zunahme an Extensivflächen durch eingeplante Ausgleichsflächen	kaum Veränderung gegenüber Bestand
Biotope und Vernetzung	Werden nicht beeinträchtigt	keine Verschlechterung gegenüber Bestand

6.4.1.3 Boden

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
Filterfunktion	Zunehmende Bodenversiegelung, durch Baugebietsausweisung, allerdings entstehen auch größere, intensiv genutzte Gartenflächen	Kaum Verschlechterung gegenüber bisher landwirtschaftlicher Nutzung
Biotopfunktion	---	---
Nutzungsfunktion	Flächen gehen für landwirtschaftliche Nutzung verloren	Kaum Verschlechterung gegenüber bisher, nur keine landwirtschaftlichen Nutzflächen (keine großflächige Düngung)

6.4.1.4 Wasser

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
Oberflächenwasser	Neue befestigte Flächen durch die geplante. Bebauung, allerdings Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und Regenwassernutzung im Bebauungsplanverfahren Eher Verringerung der Erosionsgefährdung durch dauernde Bodenbedeckung bei Gartennutzung gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung	Kaum Verschlechterung gegenüber Bestand
Grundwasser / Nutzungsfunktion	Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand

6.4.1.5 Klima / Luft

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
---	Geringfügig stärkere Aufheizung im dargestellten Bereich, allerdings auch bleibende Grünflächen, die wieder ausgleichend wirken	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand (Baumpflanzgebot, Ortsrandeingrünung)

6.4.1.6 Kulturgüter

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
Denkmäler	Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand
Orts- und Landschaftsbild	Lage nicht weiträumig wirksam auf das Landschaftsbild	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand

6.4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Versickerungsfähige Beläge
- Gartennutzung
- Ortsrandeingrünung
- Obstbaumnutzung

6.4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im parallelverfahren geändert. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Der erfolgten Bearbeitung liegt der Leitfaden – Bayern im Einklang mit der Natur und Landschaft – (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) zu Grunde.

6.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, bei der Eingabeplanung wird auf die Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen geachtet und die festgeschriebenen Pflanzungen werden durch Ortseinsicht geprüft.

6.5.3 Zusammenfassung

Hinsichtlich der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung wird die Gebietskategorie I zu Grunde gelegt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,29 kann von einem Bebauungstyp B ausgegangen werden. Die Beeinträchtigung liegt bei Bl.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit dem 23.05.1997) ist der überplante Bereich „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Derzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt Vilshofen an der Donau ist beabsichtigt das Grundstück zu erwerben. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist es sinnvoll die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) darzustellen. Die Überplanung stellt zwar eine grundsätzliche Nutzungsänderung dar, wobei jedoch aus ökologischer Sicht bei Abwägung der möglichen bisherigen Nachteile (Düngung, dauernde Bearbeitung usw.) gegenüber der geplanten WA-Nutzung im Hinblick auf die nun zulässige Bebauung, (geplant GFZ 0,29) zwar eine Verschlechterung mit sich bringt, jedoch die restliche private Gartennutzung mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (Obstbaumpflanzgebot, Ortsrandeingrünung) dies zumindest wieder ausgleicht.

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich des Eingriffs sind nach Abwägung der Für und Wider nicht angezeigt.

Da aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen i.d.R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft

7. 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.

8. Schallschutz

Nach Abschnitt IV.3.11 der Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Fassung 2012/13 wird als Berechnung- und Bewertungsgrundlage für den Schallschutz im Städtebau die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002) zur Anwendung empfohlen.

Als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 (Ausgabe Mai 1987) zu dieser Norm schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Die darin genannten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegt bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Dem gegenüber werden für den Bau oder die wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen sowie Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen in § 2 der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete folgende Immissionsgrenzwerte festgesetzt:

59 dB(A) tags

49 dB(A) nachts

Die Grenzwerte sind eingehalten.

Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen oder ähnlich schutzwürdigen Räumen (z.B. Büro- u Praxisräume) sind so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB erreichen.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6 „Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln“ – Ausgabe Oktober 1998).

9. Hinweise

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

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan JA NEIN
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 3 Abs. 2 - 4 BayNatschG).

1. Vorhabenstyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung JA NEIN
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)
Art des Vorhabens:
allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung JA NEIN
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. JA NEIN
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen JA NEIN
Art der Maßnahmen:
Eingrünung
Baumpflanzgebot

3. Schutzgut Boden

- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt) JA NEIN
Art der Maßnahmen:
wasserdurchlässige private Verkehrsflächen
Begrenzung der Verkehrsflächen

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor JA NEIN
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. JA NEIN
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. JA NEIN
 Art der Maßnahmen:
Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert oder in Zisternen zur weiteren Verwendung aufgefangen.

5. Schutzgut Luft / Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. JA NEIN
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. JA NEIN
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. JA NEIN
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4). JA NEIN
 Art der Maßnahmen:
**Ortsrandeingrünung
 Durchgrünung**

Sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!