

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	Seite 5
2.	Bebauungsplan	Seite 6
3.	Textliche Festsetzungen	Seite 7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
3.2	Mindestgrößen der Baugrundstücke	Seite 7
3.3	Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite 7
3.3.1	Allgemeines	Seite 7
3.3.2	Gebäudetyp je nach Geländeneigung	Seite 8
3.3.3	Dachgaupen	Seite 9
3.3.4	Zwerchgiebel	Seite 9
3.4	Garagen, Nebengebäude, offene Stellplätze und Zufahrten	Seite 10
3.5	Einfriedungen	Seite 11
3.5.1	Zäune	Seite 11
3.5.1.1	Arten	Seite 11
3.5.1.2	Höhe	Seite 11
3.5.1.2.1	Straßenseitig	Seite 11
3.5.1.2.2	Zwischen den Grundstücken	Seite 11
3.5.1.3	Ausführung	Seite 11
3.5.1.3.1	Holzzaun	Seite 11
3.5.1.3.2	Maschendrahtzaun	Seite 11
3.5.1.3.3	Einstab- und Doppelstabmatten	Seite 11
3.5.2	Pfeiler	Seite 11
3.5.3	Mauern	Seite 11
3.5.4	Stützmauern	Seite 11
3.5.5	Sichtschutzelemente	Seite 12
3.5.5.1	Ausführungsarten	Seite 12
3.5.5.2	Höhe	Seite 12
3.5.5.3	Länge	Seite 12
3.6	Geländeverhältnisse / Topographie	Seite 12
3.7	Grünflächen - Bepflanzung	Seite 12
3.7.1	Private Grünflächen	Seite 12
3.7.2	Ortsrandeingrünung	Seite 13
3.7.3	Neupflanzungen innerhalb des Baugebietes	Seite 13
3.7.3.1	Baumarten	Seite 13
3.7.3.2	Straucharten	Seite 13
3.8	Sonstige Hinweise	Seite 14
3.8.1	Nutzung/Versickerung von Regenwasser	Seite 14
3.8.2	Nutzung der Sonnenenergie	Seite 14
3.8.3	Denkmalpflege	Seite 14
4.	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen	Seite 15
5.	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise	Seite 16
6.	Begründung und Erläuterung	Seite 17
6.1	Allgemeines	Seite 18
6.2	Anlass der Aufstellung	Seite 18
6.3	Auswahl des Erschließungsgebietes	Seite 18
6.4	Festsetzungen	Seite 19
6.4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 19
6.4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 19
6.4.3	Bauweise	Seite 19

6.4.4	Erschließung und Versorgung	Seite 19
6.4.4.1	Straßen	Seite 19
6.4.4.2	Bodenversiegelung	Seite 19
6.4.4.3	Wasserversorgung	Seite 19
6.4.4.4	Abwasserentsorgung	Seite 19
6.4.4.4.1	Schmutzwasserentsorgung	Seite 19
6.4.4.4.2	Regenwasser	Seite 19
6.4.4.5	Abfallentsorgung	Seite 20
6.4.4.6	Stromversorgung	Seite 20
6.4.4.7	Telekommunikationsgesetz	Seite 20
6.4.4.8	Löschwasserversorgung	Seite 20
6.5	Umweltbericht	Seite 21
6.5.1	Umweltbericht	Seite 21
6.5.1.1	Gesetzliche Grundlagen	Seite 21
6.5.2	Beschreibung des Planvorhabens	Seite 21
6.5.2.1	Bestandsaufnahme	Seite 21
6.5.3	Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter	Seite 22
6.5.3.1	Schutzgüter	Seite 22
6.5.3.1.1	Mensch	Seite 22
6.5.3.1.2	Tiere & Pflanzen	Seite 22
6.5.3.1.3	Boden	Seite 23
6.5.3.1.4	Wasser	Seite 23
6.5.3.1.5	Klima/Luft	Seite 23
6.5.3.1.6	Kultur- und Sachgüter	Seite 24
6.5.3.1.7	Zusammenfassende Bewertung	Seite 24
6.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Bebauungsplanaufstellung und bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanaufstellung	Seite 24
6.5.4.1	Schutzgüter	Seite 24
6.5.4.1.1	Mensch	Seite 24
6.5.4.1.2	Tiere und Pflanzen	Seite 25
6.5.4.1.3	Boden	Seite 25
6.5.4.1.4	Wasser	Seite 25
6.5.4.1.5	Klima / Luft	Seite 26
6.5.4.1.6	Kultur- und Sachgüter	Seite 26
6.5.4.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Seite 26
6.5.4.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind	Seite 26
6.5.5	Zusätzliche Angaben	Seite 26
6.5.5.1	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	Seite 26
6.5.5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	Seite 27

6.5.5.3	Zusammenfassung	Seite 27
6.5.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 27
6.6	Denkmalpflege	Seite 27
6.7	Schallschutz	Seite 28
6.8	Hinweise	Seite 28

1. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 18.08.2016 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 12.12.2016 wurde in der Zeit vom 05.01.2017 bis 06.02.2017 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 12.12.2016 wurde in der Zeit vom 05.01.2017 bis 06.02.2016 durchgeführt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 öffentlich ausgelegt.

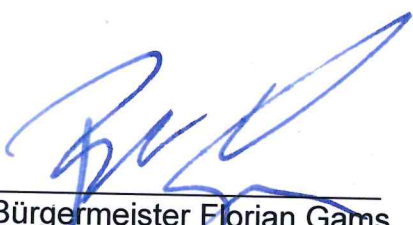
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 durchgeführt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.06.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 24. NOV. 2017


1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27. NOV. 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 Mängeln 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



WA	0
0,29	0,5
2 WE	II

bestehende Stromleitung mit einem freizuhaltenen Schutzstreifen von beidseitig je 2,5 m zur Trassenachse.

Freihaltezone 1,00 m

6,00 m

6,25 m

96

HsNr

105/2

96/

519/4

105/4

17/6

oF 35

378

16

379

33a

33

12

11

1

8

2

7

3

10

4

9

5

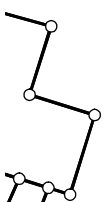
17/6

17/8

17/7

33a

33



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Albersdorf - Nord

3.1 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.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist anzuwenden.

3.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Einzelhausgrundstücke 550 m²

:

Doppelhausgrundstücke 300 m² (bei Doppelhäusern ist eine Grundstücksteilung zulässig, sofern die Mindestgrundstücksgrößen gegeben sind)

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.3.1 Allgemeines

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

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

Das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude ist nicht zulässig. Seitliche Anbauten sind durch angesetzte Dachflächen auszuführen.

Dachkehlen sind zu vermeiden.

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

Unzulässig sind: Erker am Eck und an den Giebelseiten

Der First ist entlang der Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

Fassadengliederung und Material

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

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.

3.3.2 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen möglich:

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

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt fest zustellen, 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	Walmdach	Krüppelwalmdach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer		
Kniestock	zulässig max. 1,50 m, gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette		
Wandhöhe	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 5,00 m		

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

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

3.3.3 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

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

3.4 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten

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 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, Nebengebäuden und untergeordneten Wohnhausanbauten zulässig

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

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

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind Garagen unzulässig.

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

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.

3.5 Einfriedungen

3.5.1 Zäune

3.5.1.1 Arten

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

3.5.1.2 Höhe

3.5.1.2.1 Straßenseitig

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

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

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

3.5.1.2.2 Zwischen den Grundstücken

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

Eine Hinterpflanzung der Zäune ist wünschenswert.

3.5.1.3 Ausführung

3.5.1.3.1 Holzzaun

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

3.5.1.3.2 Maschendrahtzaun

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

3.5.1.3.3 Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune

Tanngrün, graphitgrau oder verzinkt

3.5.2 Pfeiler

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

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

Die Zaunhöhe darf nicht überschritten werden.

3.5.3 Mauern

Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

3.5.4 Stützmauern

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

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

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

3.5.5 Sichtschutzelemente

3.5.5.1 Ausführungsart

Sichtschutzwände sind aus Holz zu errichten.

3.5.5.2 Höhe

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

3.5.5.3 Länge

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

3.6 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 Umfang bis max. 3,00 m zulässig

3.7 Grünflächen - Bepflanzung

3.7.1 Private Grünflächen

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

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

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von eventuell vorhandenen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.

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

Pflanzgebot:

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

Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je 200 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.

3.7.2 Ortsrandeingrünung

Bei festgesetzten Ortsrandeingrünung handelt es sich um ein privates Grün. Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind für den ordnungsgemäße Pflanzung und den Unterhalt der festgesetzten 2-reihigen Hecke verantwortlich.

Für die Ortsrandeingrünung dürfen Sträucher gem. nachstehender Positivliste (0.7.3.2 Straucharten) gepflanzt werden.

3.7.3 Neuanpflanzungen innerhalb des Baugebietes

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

Für die Baum- und Strauchwahl gilt folgende nachstehende Positivliste

3.7.3.1 Baumarten

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

und Zierobstarten bzw. Obstbäume möglichst als Hochstamm

3.7.3.2 Straucharten

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

3.8 Sonstige Hinweise und Festlegungen

3.8.1 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.

3.8.2 Nutzung d. Sonnenenergie



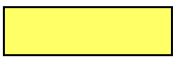

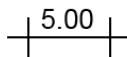

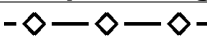
Eine Südausrichtung der Gebäudelängsseite wird hinsichtlich einer optimalen Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie oder Wärmestrahlung) empfohlen.

3.8.3 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.


4. 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
8. Hauptversorgungs- und Wasserleitungen		
		Unterirdische Versorgungsleitung (Ungenau Darstellung des Leitungsverlaufes, für die genaue Einmessung der Leitung mit den Bayernwerken in Verbindung setzen)


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

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

13.2.1  zu pflanzende standortgerechte Bäume gem. Pflanzgebot (möglicher Standort)



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

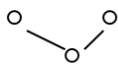
15.3.3  Garagen mit Zufahrten (möglicher Standort)



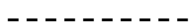
Gebäude ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu. Grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen (möglicher Standort).

15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Innenkante der Geltungsbereichsline maßgebend)

5. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenze

739 Flurnummer



Parzellennummer

A A durch den ZAW festgesetzte Abfallsammelstelle für die Parzellen Nr. 11 und 12

**6. Begründung und Erläuterung
des Bebauungsplanes
Albersdorf - Nord
Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**

Aufgestellt:
Vilshofen an der Donau, den 18.08.2016
In der Fassung vom 01.06.2017

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


M. Lipp
Techn. Oberamtsrat

6.1. Allgemeines

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

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

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

6.2 Anlass zur Aufstellung

Im Ortsteil Albersdorf der Stadt Vilshofen an der Donau stehen keine Bauflä-chen zur Verfügung. Um die städtebauliche als auch die gesellschaftliche Entwicklung des Ortsteils Albersdorf nicht zu gefährden und eine Abwande-rung 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 Grund-stücke mit der Fl.Nr. 17/0 TF 17/7, 125/0 TF und 109/0 TF Gmkg. Albersdorf einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die Art und das Maß der bauli-chen Nutzung im Planbereich geregelt.

Mit Beschluss vom 18.08.2016 hat der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

6.3 Auswahl des Erschließungsgebietes

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

Durch die direkte Anbindung in die bestehende Bebauung bleibt die Ge-schlossenheit der Ortschaft erhalten.

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

Zur Beurteilung der städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspun-kte:

Der Bebauungsplan „Albersdorf - Nord“ 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.

Für jedes Wohnhaus werden zwei Garagen mit jeweils davor liegenden Stell-plätzen ausgewiesen.

6.4 Festsetzungen

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

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

6.4.2 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.

6.4.3 Bauweise

Es gilt für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise.

6.4.4 Erschließung und Versorgung

6.4.4.1 Straßen

Das Plangebiet soll über eine Gemeindeerschließungsstraße als Stich zur „Albersdorfer Hauptstraße“ in Form einer Stichstraße mit zweiseitigem Wendehammer gem. RAS06 erschlossen werden.

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

6.4.4.2 Bodenversiegelung

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

6.4.4.3 Wasserversorgung

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

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

6.4.4.4 Abwasserentsorgung

6.4.4.4.1 Schmutzwasser

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

6.4.4.4.2 Regenwasser

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

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

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 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

6.4.4.5 Abfallentsorgung

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

6.4.4.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen GmbH.

6.4.4.7 Telekommunikationsnetz

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

6.4.4.8 Löschwasserversorgung

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

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

6.5 Umweltbericht

6.5.1 Umweltbericht

6.5.1.1 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.

6.5.2 Beschreibung des Planvorhabens

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

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 17/0 TF, 17/7, 109/0 TF und 125/0 TF, jeweils Gemarkung Albersdorf.

Die Grundstücken Fl.Nrn. 17/7 und 125/0 sind im Eigentum der Stadt Vilshofen an der Donau. Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 17/0 und 109/0 handelt es sich um Privatgrundstücke welche nach Rücksprache mit den Eigentümern in den Bebauungsplan aufgenommen werden

Um eine städtebaulich vertretbare Erweiterung des Ortsteils zu ermöglichen, ist es erforderlich den Bereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) auszuweisen. Die Überplanung stellt zwar eine grundsätzliche Nutzungsänderung dar, wobei jedoch aus ökologischer Sicht bei Abwägung der bisherigen Nachteile (intensive landwirtschaftliche Nutzung) gegenüber der geplanten WA-Nutzung im Hinblick auf die nun geplante zulässige Bebauung (GFZ 0,29) eine Versiegelung mit sich bringt, jedoch die restliche private Gartennutzung mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (Obstbaumpflanzgebot, Ortsrandeingrünung) dies zumindest wieder ausgleicht.

6.5.2.1 Bestandsaufnahme

Nutzung:	Ackerland bzw. teilweise landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
Vegetation/Kleinkulturen:	Ackerland, landwirtschaftl. Nutzwiese
Gehölze:	Nördlich des Plangebiets bestehende Gehölzstruktur auf der Fl.Nr. 125/0, Gmkg. Albersdorf. Südlich der Fl.Nr. 17/0, Gmkg. Albersdorf 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

6.5.3 Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

6.5.3.1 Schutzgüter

6.5.3.1.1 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
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

6.5.3.1.2 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
Biotop und Vernetzung	Keine kartierten Biotop im Planungsbereich und näherer Umgebung betroffen / beeinträchtigt	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung bisher im Biotopverbund

6.5.3.1.3 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

6.5.3.1.4 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
Oberflächengewässer	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
Nutzungsfunktion	Anschluss an öffentliches Wasserversorgungsnetz der Stadt; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen; keine Grundwassernutzung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

6.5.3.1.5 Klima / Luft

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

6.5.3.1.6 Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
Denkmäler	Keine ausgewiesenen Bau- denkmäler, keine verzeich- neten Bodendenkmäler	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
Orts- und Landschaftsbild	Neue Ortsrandsituation, von der Gemeindeverbindungs- straße aus kaum wirksam	Keine spezielle Empfindlichkeit	Durch geplante Ortsrandeingrünung geringe Bedeutung und Wertigkeit

6.5.3.1.7 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.

6.5.4 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.).

6.5.4.1 Schutzgüter

6.5.4.1.1 Mensch

Schutzgut	Mögliche Wirkungsfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens
Erholung	Durchlässigkeit zur freien Landschaft bleibt weiterhin gegeben	keine Veränderung gegenüber Bestand
Lärmschutz	Kaum Veränderung zur bisherigen Situation	keine Veränderung gegen- über Bestand
Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	keine Veränderung gegen- über 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	---

6.5.4.1.2 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	kaum Veränderung gegenüber Bestand
Biotope und Vernetzung	Werden nicht beeinträchtigt	keine Verschlechterung gegenüber Bestand

6.5.4.1.3 Boden

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

6.5.4.1.4 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 Regenrückhaltung mit gedrosselter Abgabe geplant.

Grundwasser / Nutzungs-funktion	Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand
------------------------------------	--	---

6.5.4.1.5 Klima / Luft

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

6.5.4.1.6 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

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

- Versickerungsfähige Beläge
- Gartennutzung
- Ortsrandeingrünung
- Obstbaumnutzung
- Oberflächenwasserrückhaltung

6.5.4.3 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.

6.5.5 Zusätzliche Angaben

6.5.5.1 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.

6.5.5.2 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.

6.5.5.3 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.

6.5.6 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

6.6 Denkmalpflege

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

6.7 Schallschutz

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).

6.8 Hinweise

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