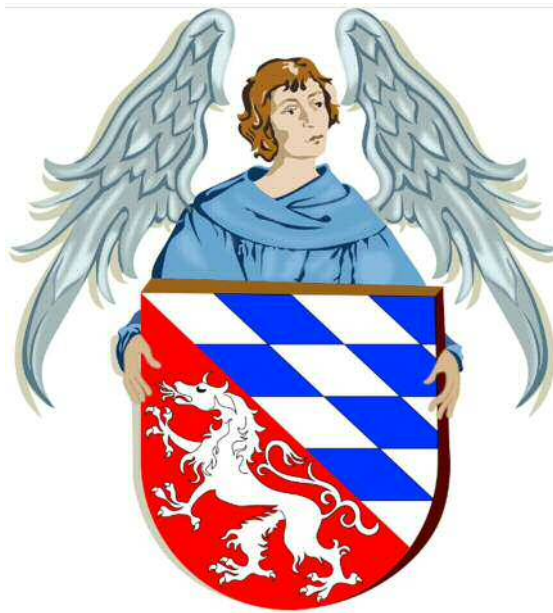


Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Alkofen-Hördt“ durch Deckblatt Nr. 21

Gemarkung Alkofen



Fassung vom 23.07.2020

Stadt Vilshofen a. d. Donau
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung.....	3
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung.....	4
1.3.1.	Anlass der Änderung.....	4
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung.....	6
1.3.3.	Auswirkungen der Planung	6
1.3.4.	Infrastruktur	6
1.3.5.	Grünordnung	7
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan.....	8
2.1.	Festsetzungsplan	8
2.2.	Längsschnitt (M 1:100).....	8

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung
- 1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes



Übersichtskarte Lage (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 03/2019)

Das geplante Areal befindet sich im Ortsteil Hördt, nordwestlich des Stadtkerns der Stadt Vilshofen an der Donau, und ist an der Kreisstraße PA 86 gelegen. Westlich bzw. östlich grenzen an das geplante Areal Flächen des allgemeinen Wohngebietes „Alkofen-Hördt“. Südlich verläuft die Kreisstraße, darauf folgen weitere Wohngebietsflächen. Nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die derzeitige Nutzung im überplanten Gebiet beschränkt sich auf eine extensive Grünlandnutzung und einer bestehenden Wohnbebauung, welche jedoch im Zuge der Realisierung der neuen Wohnhäuser rückgebaut wird.

1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen a. d. Donau als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben. Auf der Fläche sind zudem Einzelbäume gekennzeichnet.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen

Aufgrund der Deckblattänderung ergeben sich keine widersprüchlichen Aussagen im Hinblick auf den Flächennutzungsplan.

1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.3.1. Anlass der Änderung

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat am 15.11.18 beschlossen, den Bebauungsplan „Alkofen-Hördt“ durch Deckblatt Nr. 21 zu ändern. Die durch das Deckblatt betroffene Fläche befindet sich auf den Flurnummern 1541 und 1542, Gemarkung Alkofen, Stadt Vilshofen und bemisst eine Fläche von 2.832 m². Durch die Deckblattänderung wird keine Vergrößerung des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alkofen-Hördt“ erzielt.

Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

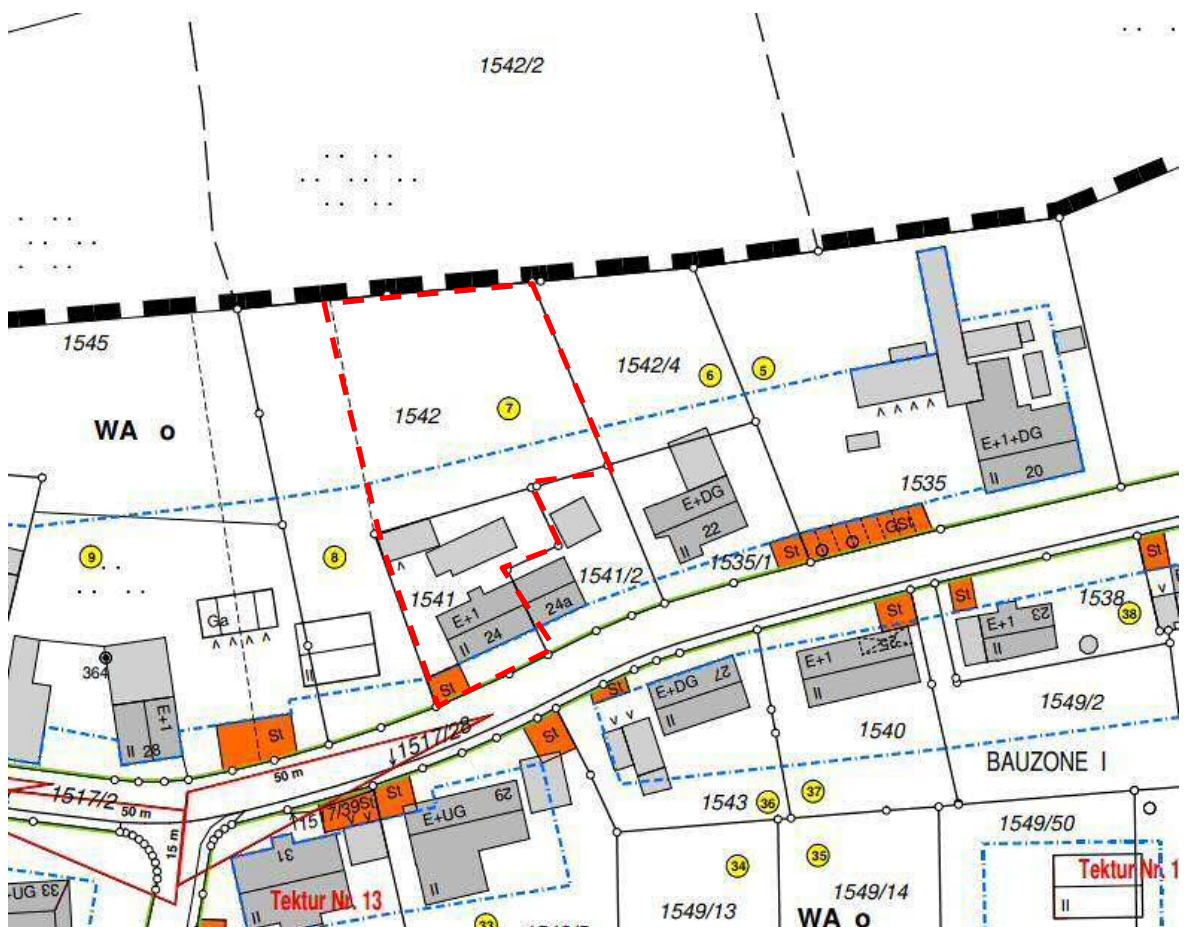
Gemäß § 13a Ans. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind:

- festgesetzte Grundflächen < 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Da diese Deckblattänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann die Durchführung des beschleunigten Änderungsverfahrens durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.



Bestehender Bebauungsplan „Alkofen-Hördt“ / Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 21 rot (nicht maßstäblich, Quelle Stadt Vilshofen a. d. Donau)

1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Für die Parzellen 7 (s. Abbildung bestehender Bebauungsplan), Flurnummer 1541 und 1542, liegt der Wunsch für ein konkretes Bauvorhaben, zur Realisierung zweier Mehrparteienhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten, vor. Hierzu müssen Änderungen in den damalig festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden, in dem diese auf Flurnummer 1542, in Beachtung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung, in nördliche Richtung verschoben wird.

Zudem wird in den oben genannten Parzellen die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten von 3 auf 8 aufgestockt.

Nördlich, östlich und westlich soll, zur Ebnung des Geländes, die Errichtung von Stützmauern zulässig sein. Ebenso sollen Einfriedungen ohne Grenzabstand errichtet werden können.

Durch die Planung der Mehrparteienhäuser soll neu verfügbarer und bezahlbarer Wohnraum in räumlicher Nähe zum Stadtgebiet von Vilshofen a. d. Donau geschaffen werden. Durch die bestehende Infrastruktur und die bereits jetzt im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche stellt der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung der Wohnbebauung.

Ebenso werden durch die Planung die Ziele der Innenentwicklung durch den Baulückenschluss berücksichtigt und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die die Anpassung der Baugrenzen von bestehenden Gebäuden und Nebengebäuden und der Vergrößerung der zulässigen Wohneinheiten ergibt sich eine gewisse Verdichtung, die durch die Landesplanungsbehörden gewollt ist (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Obwohl eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe angedacht ist, wird das geplante Areal aufgrund der umzusetzenden Eingrünungsstrukturen optimal in die Landschaft eingebunden und es entstehen keine Beeinträchtigungen des Ortsrandes bzw. Veränderungen am bestehenden Ortsbild.

Auswirkungen auf den Verkehr

Derzeitig befindet sich im Geltungsbereich des Deckblattes 21 bereits ein bestehender Anschluss an die südlich gelegene Kreisstraße PA 86. Es ist angedacht, diese bestehende Zufahrt zum verkehrlichen Anschluss beider Wohngebäude zu nutzen. Es sind keine Pflanzung im Anschlussbereich geplant, wodurch eine Freihaltung der Sichtdreiecke bewirkt wird. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der verkehrlichen Situation in und um den Geltungsbereich.

1.3.4. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung)

Die Wasserversorgung und die verkehrliche Erschließung im/des Geltungsbereich ist bereits gegeben.

Entlang der Kreisstraße verläuft eine bestehender Mischwasserkanal der Stadtwerke Vilshofen, über welchen die Abwasserbeseitigung beider Wohnhäuser erfolgen kann.

Aufgrund der Geländeneigung und der Ausbildung des geplanten Gebäudes kann der Einbau und Betrieb einer Hebeanlage zur Schmutzwasserbeseitigung erforderlich werden.

Jeder Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau aus dem Abwassernetz durch den Einbau einer geeigneten Rückstausicherung selbst zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.

Vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung ist anfallendes Niederschlagswasser über eine privatrechtliche Dienstbarkeit über Fl. -Nr. 1542/2 gedrosselt in den nördlichen namenlosen Wiesengraben einzuleiten. Ein entsprechender Rückhalteraum ist vorzuhalten.

1.3.5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben in vollem Umfang vorhanden.

Planung:



Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

.....
Daniel Wagner
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
 - 2.1. Festsetzungsplan
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (M 1:1000)
 - 2.2. Längsschnitt (M 1:100)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, max. Anzahl der Geschosse. Rows: Allgemeines Wohngebiet II, Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,8, Bauweise offene Bauweise, Dachart Satteldach.

Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6 und 7) sind einzuhalten.

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

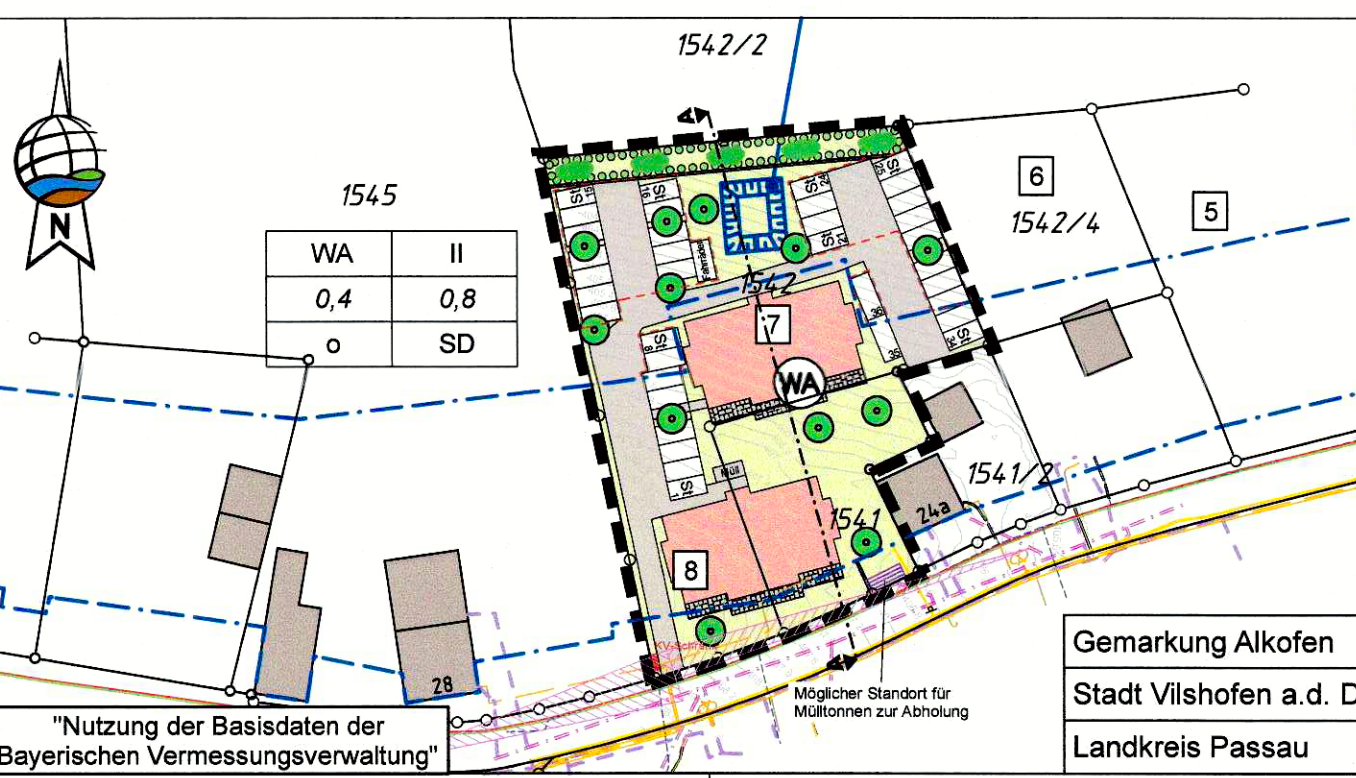
o offene Bauweise, -- -- -- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsfläche

9. Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Landschaftsrassen, Bäume zu pflanzen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Gehölze



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, St, Parzellennummern, Stützmauer, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, geplante Baukörper, Möglicher Standort Regenrückhaltebecken, Pflasterfläche, Möglicher Standort für Mülltonnen zur Abholung, Leitung - Wasser (Stadtwerke Vilshofen), Leitung - Mischwasser (Stadtwerke Vilshofen), Leitung - Gas (Stadtwerke Vilshofen), Leitung - Niederspannung (Stadtwerke Vilshofen), Leitung - Telekom, Leitung - 20kV Leitung (Stadtwerke Vilshofen), Leitung - Straßenbeleuchtung (Stadtwerke Vilshofen), Leitung - Steuerkabel (Stadtwerke Vilshofen), Bestandshöhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Alkofen-Hördt" bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 21.

Änderungen der textlichen Festsetzungen für Deckblatt Nr. 21

- 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen: 0.33 Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden), Dachart: Satteldächer, Dachneigung: SD, Wandhöhe: max. 7,50 m, Firsthöhe: max. 10,50 m, Kniestock: max. 1,25 m, Bezugspunkt: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche, Zwischgiebel: - Zulässig ist die Errichtung von 2 Zwischgiebeln je Hausseite - max. 2/3 der Breite der Längsfassade - Zwischgiebel darf max. 1,20 m aus Fassade hervortreten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

maximal zulässige Wohneinheiten: - Einzelhausbebauung: max. 3 Wohneinheiten zulässig. - Doppelhaushälften: max. 1 Wohneinheit zulässig. - Bei Ausbau des Dachgeschosses ist für den Eigenbedarf eine zusätzliche Wohneinheit zulässig. - In Parzelle 7 und 8: je max. 8 Wohneinheiten zulässig.

0.37 Solar- und Photovoltaikanlagen: - Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. - Fassadenintegrierte Anlagen senkrecht (fassadenbündig) zulässig. - Erhabene und abstehende Anlagen zulässig.

0.38 Geländeänderung im Planungsgebiet: - Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. - Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsverfahren) ist ein Geländeschneiteneinzugschen der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

0.4 Garagen und Nebengebäude: 0.41 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: - Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. - im Bereich der Ortsrandeingrünung keine baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung: 0.52 Private Bereiche: Privatgärten: Für jedes bisher nicht mit zu erhaltenden Bäumen bestandene Baugrundstücke mindestens 6 Bäume bodenständiger Art zu pflanzen. Verwendung gemäß Artenliste. Es dürfen ersatzweise keine Nadelbäume verwendet werden. Bei der Anlage von Gärten sind bodenständige Gehölze aus untenstehender Pflanzliste zu verwenden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand.

Zufahrten und Stellplätze: Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturnahe Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; Zur Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzflächen sind 7 Großbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können nicht angerechnet werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen a. d. Donau ist zu beachten

Für jedes bisher nicht mit zu erhaltenden Bäumen bestandene Baugrundstücke ist mindestens 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Die Grünflächen sind mit einer Landschaftsrassenmischung anzusäen

Ortsrandeingrünung: Zur Ortsrandeingrünung ist an nördlicher Grenze des Geltungsbereiches ein 5 m breiter Pflanzstreifen zur Eingrünung geplant. Es wird eine zweireihige Hecke mit Arten aus untenstehender Gehölzliste gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzgebot: Bäume (Hochstamm oder Halbstamm, 2xv. mDB, 16-18): Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Birke, Kiefer, Fichte, Lärche, Corylus Avellana, Ligustrum Vulgare, Heckenkirsche, Lonicera Xylosteum, Cornus Sanguinea, Sorbus Aucuparia, Acer Campestre, Prunus Padus, Viburnum Opulus, Euonymus Europaeus, Rosa Spec.

Gehölze (v. Str., min. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm): Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Traubenkirsche, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrosen

Unzulässige Pflanzarten: Nicht standortgemäße, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffälliger Laub- und Nadel-färbung, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeform dürfen auf öffentlichen und privaten Grünflächen nicht gepflanzt werden.

0.7 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft: 0.71 Wassergefährdende Stoffe: - Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

0.72 Niederschlagswasser: Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. - Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. - Vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung ist anfallendes Niederschlagswasser über eine private rechtliche Dienstbarkeit über Fl. -Nr. 1542/2 gedrosselt in den nördlichen, namenlosen Wiesengraben einzuleiten. Ein entsprechender Rückhalteraum ist vorzuziehen.

0.73 Abwasserbeseitigung: - Anschluss der Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung an das bestehende Kanalnetz. - Anschlüsse auf den Grundstücken ca. 1,00 m innerhalb der Grundstücksgrenzen. - Je nach Höhenlage und Ausbildung des geplanten Gebäudes kann der Einbau und Betrieb einer Hebeanlage zur Schmutzwasserbeseitigung erforderlich werden. - Jeder Anschlusssteilnehmer hat sich gegen Rückstau aus dem Abwassernetz durch den Einbau einer geeigneten Rückstausicherung selbst zu schützen. Als Rückstauabgabe gilt die Höhe der Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.

Kreisstraßenverwaltung: - Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 5,0 m, gemessen von äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

-Sichtdreiecke (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1) Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten 70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße 3 m im Zuge der Gemeindestraße

-Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG) Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubeplantungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

-Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG) Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zu-fahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenenwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder an Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung: Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der naheliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten: - Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche. - Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich der geplanten 2 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Leerung, ist ebenfalls ein ausreichender Stellplatz am Straßenrand innerhalb des Grundstücks der PA 86 vorzusehen. Hinweis dazu: Die Abfallbehälter sind in einer Reihe nebeneinander aufzustellen, da mit sie mit dem Greifarm aufgenommen werden können.

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

Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

TEXTLICHE HINWEISE

Art. 8 Abs. 1. BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an dem Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Belange der Wasserwirtschaft: Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Überflutungsnachweis: Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zur Einzelbaugenehmigung vorzuzweisen.

Immissionsschutz: Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis zu führen, dass gesunde Wohnverhältnisse gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Die Bebauungsplanänderung wurde am 08. JAN. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Vilshofen a. d. Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vilshofen a.d. Donau, den 1.1. JAN. 2021, Florian Gams, 1. Bürgermeister

VERFAHREN

1. Die Stadt Vilshofen a.d. Donau hat in der Sitzung vom 15.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Alkofen-Hördt" durch Deckblatt Nr. 21 beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 30.08.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.12.2019 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis 10.07.2020 im Rathaus der Stadt Vilshofen öffentlich ausgelegt.

5. Die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2020 eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis 10.07.2020 gesetzt.

6. Die Stadt Vilshofen a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrats Vilshofen vom 23.07.2020 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2020 als Satzung beschlossen.

Vilshofen a.d. Donau, den 30. SEP. 2020, Florian Gams, 1. Bürgermeister

Vilshofen a.d. Donau, den 30. SEP. 2020, Florian Gams, 1. Bürgermeister

Vilshofen a.d. Donau, den 08. JAN. 2021, Florian Gams, 1. Bürgermeister

Vilshofen a.d. Donau, den 1.1. JAN. 2021, Florian Gams, 1. Bürgermeister

Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan "Alkofen-Hördt" durch Deckblatt Nr. 21

Stadt: Vilshofen a.d. Donau

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 23.07.2020



Übersichtsplan 1 : 25.000

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

GeoPlan logo, contact information: Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, Fon: 09932 9544-0, Fax: 09932 9544-77, E-MAIL: info@geoplan-online.de, Projekt: WALLNER_Bebauungsplanänderung-Hördt, Datei: 4_BP-1000.PLT, 1:1 000, P19 2023

