

**Bebauungsplan
mit
integriertem Grünordnungsplan
„Am Pfarrerberg II“
Gemarkung Aunkirchen
Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**



Deckblatt Nr. 1

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	Seite 3
2.	Textliche Festsetzungen	Seite 4
bisher	3.3.2 Gebäudetyyp je nach Geländeneigung	Seite 4
künftig	3.3.2 Gebäudetyyp je nach Geländeneigung	Seite 6
3.	Begründung und Erläuterung	Seite 8

1. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 20.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

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 04.06.2021 bis einschließlich 05.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 04.06.2021 bis einschließlich 05.07.2021 durchgeführt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 22. SEP. 2021



1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02. OKT. 2021
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

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Aunkirchen – Am Pfarrerberg II Deckblatt Nr. 1

bisher:

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.
Für die Parzellen 24 und 25 sind Gebäude mit EG + 1. OG + ausgebautem DG zulässig.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße, die Erdgeschossenebene und das Urelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.

Zulässigkeit bei 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze

Erdgeschoss

(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach	Pultdach
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. 3,00 m			Taufseite max. 3,00 m Firstseite 4,00 m

Zulässigkeit bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach	Pultdach
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 ausgebautes 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	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			

3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

(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. 9,00 m			Taufseite max. 9,00 m Firstseite 10,00 m

künftig:

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.
Für die Parzellen 24 und 25 sind Gebäude mit EG + 1. OG + ausgebautem DG zulässig.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße, die Erdgeschossenebene und das Urelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.

Zulässigkeit bei 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze

Erdgeschoss

(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. 4,25 m			Taufseite max. 3,00 m Firstseite 4,00 m

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 ausgebautes 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	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			

3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

(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. 9,00 m			Traufseite max. 9,00 m Firstseite 10,00 m

**3. Begründung und Erläuterung
des Bebauungsplanes „Am Pfarrerberg II“
Gemarkung Aunkirchen
Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**

Aufgestellt:
Vilshofen an der Donau, den

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

3.1. 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 zur Änderung des Bebauungsplanes wird von der Stadt in eigener Verantwortung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 BauGB geregelt.

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

3.2 Anlass der Änderung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aunkirchen – Am Pfarrerberg II“ wurde unter Punkt 3.3.2 der textlichen Festsetzungen für die festgesetzte erdgeschossige Bebauung (Parzellen 1 – 5) eine Wandhöhe von 3,00 m bei Errichtung von Sattel-, Walm – oder Krüppelwalmdächern festgesetzt.

Mit Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Aunkirchen – Am Pfarrerberg II“ soll die zulässige Wandhöhe von 3,00 m auf 4,25 m angehoben werden.

Ziel dieser Deckblattänderung ist eine sinnvolle Bebauung der Parzellen 1 – 5 gewährleisten zu können.

Mit Beschluss vom 20.05.2021 hat der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau die Änderung des Bebauungsplanes „Aunkirchen – Am Pfarrerberg II“ beschlossen.

3.3 Umweltprüfung

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

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Anpassung der Wandhöhe von 3,00 m auf 4,25 m um eine sinnvolle Bebauung der Parzellen 1 – 5 gewährleisten zu können.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Deckblattänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB entfällt daher nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Mit der Deckblattänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Desweiteren entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.