

**Ortsabrundungssatzung
„Pleckental“
Gemarkung Alkofen
Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**



Deckblatt Nr. 4

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 Deckblattes mit wurde in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 durchgeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf wurde in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 durchgeführt.

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

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 23.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 21.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 21.07.2020 durchgeführt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.08.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.08.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 15.09.2020


1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 25. FEB. 2021
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortüblich 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 Erlöschens 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



208/4

208

208

208/6

WA

208/35

27

33

208/19

94

P

W

94

W

WA

-K-Weg

Karl-Beck-Weg 332/2

278

278

334

335

335

337/3

337/2

337/1

340/5

340

340/3

48

350/1

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

94

**Ortsabrundungssatzung „Pleckental“
Deckblatt Nr. 4
der Stadt Vilshofen an der Donau
Gemarkung Alkofen**

Die Stadt Vilshofen an der Donau erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) für den Ortsteil Pleckental (Gemarkung Alkofen) folgendes

Deckblatt Nr. 4 der Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Grenzen des Geltungsbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortbereich Pleckental werden entsprechend der Darstellungen und Festsetzungen des von der Verwaltung der Stadt Vilshofen an der ausgearbeiteten Lageplanes (M1:1000) um die Fl.Nr. 208/3, Gemarkung Alkofen erweitert.
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil der Deckblattänderung.

**§ 2
Nähere Bestimmungen für die Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 4 zur Ortsabrundungssatzung Pleckental ist eine Bebauung des Grundstückes gemäß der nachfolgenden Vorgaben zulässig.
Für die Erweiterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 208/3, Gmkg. Alkofen ist eine Bebauung nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Festsetzungen gelten weiter für einen möglichen Ersatzbau für das bestehende Wohngebäude auf der Fl.Nr. 208/3, Gmkg. Alkofen.

Im Geltungsbereich der Deckblattänderung zur Ortsabrundungssatzung sind nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Für Einzelhäuser sind max. drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Für Doppelhäuser ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Für den Eigenbedarf ist ausnahmsweise bei Ausbau des Dachgeschosses eine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke:

- Bei Einzelhausgrundstücken: 700 m²
- Bei Doppelhausgrundstücken je Doppelhaushälfte: 400 m²

In begründeten Fällen kann von dieser Festsetzung eine Ausnahme durch den Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau erteilt werden.

- (2) In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken, an den Grenzpunkten des Grundstücks und der Erschließungsstraßen (Zufahrt) darzustellen.
- (3) Maß der baulichen Nutzung beträgt max. 2 Vollgeschosse
Um den örtlichen Charakter zu gewährleisten wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,29 festgelegt.
- (4) Bauweise bei Wohnbebauung
Proportion von Hauslänge zur Hausbreite bei einem freistehenden Einzelhaus, wird im Verhältnis von 1,3 : 1,0 empfohlen.
Der First ist entlang der Längsseite anzuordnen.

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.

- (4.1) Zulässigkeit bei 2 Vollgeschossen
als Höchstgrenze Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, naturrot bis erdfarben 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		

(4.2) 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, naturrot bis erdfarben Gründächer		
Kniestock	max. 1,25 m, ausnahmsweise 1,50 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante 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		

(4.3) Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, naturrot bis erdfarben 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		

- (4.4) 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. 2,50 m².

(4.5) Zwerchgiebel

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 Fünfteln der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerchgiebels darf $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Zwerchgiebel darf max. mit einer Tiefe von 1,50 m aus der Gebäudefront austreten. Bei einer Nutzung als Balkon oder Wintergarten ist eine Tiefe im Verhältnis von 1:1 zulässig. Im Bereich des Zwerchgiebels darf die Höhe des zulässigen Kniestocks überschritten werden.

- (4.6) Erker an Gebäudeecken sind nicht zulässig.
- (5) Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,80 m sind unzulässig.
- (6) Nebengebäude – Garagen
 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, Nebengebäuden und untergeordneten Wohnhausanbauten zulässig

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (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.

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.

(7) Einfriedung

(7.1) Zäune

(7.1.1) Arten

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

- (7.1.2) Höhe
- (7.1.2.1) 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).
- (7.1.2.2) 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.
- (7.1.2.3) Einzäunung der Ausgleichsfläche
Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche, zur freien Landschaft hin, ist nicht zulässig.
- (7.1.3) Ausführung
- (7.1.3.1) Holzzaun
Unzulässig sind vollwandige Zaunelemente, sowie Elemente welche eine wandartige Wirkung erzeugen.
- (7.1.3.2) Maschendrahtzaun
Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten) tanngrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufenden Drahtgeflecht.
- (7.1.3.3) Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune
Tanngrün, graphitgrau oder verzinkt
- (7.2) 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.
- (7.3) Mauern
Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.
- (7.4) 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)

(7.5) Sichtschutzelemente

(7.5.1) Ausführungsart

Sichtschutzwände sind aus Holz zu errichten.

(7.5.2) Höhe

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

(7.5.3) 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.

(8) Neuanpflanzungen innerhalb des Planbereiches

(8.1) Baumarten

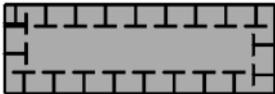
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Ulme	Ulmus carpinifolia
Sandbirke	Betula pendula
Wildobst	z.B. Malus sylvestris, Pyrus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

und Zierobstarten bzw. Obstbäume möglichst als Hochstamm

(8.2) Straucharten

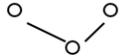
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Woll. Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildrosen	z.B. Rosa arvensis, Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra

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

1. Art der baulichen Nutzung		
1.2.1	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		
		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
3.5		Baugrenze für die Parzelle
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
13.1	Umsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
		Ausgleichsfläche für die Parzelle
13.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.	
		anzupflanzender Baum

		zu erhaltende Sträucher / Hecke
15.	sonstige Planzeichen	
15.13		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung (Innenkante der Geltungsbereichslinie maßgebend)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung (Innenkante der Geltungsbereichslinie maßgebend)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

		Bestehende Grundstücksgrenzen
739		Flurnummer

§ 3 Grünordnerische Maßnahmen und Neubauten

- (1) Es ist mind. ein Obst- oder Laubbaum (Hochstamm, Pflanz-Stammumfang mind. 10 – 12 cm) je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche zu pflanzen.
- (2) Zu jedem Wohngebäude ist ein zusätzlicher Baum (Laubbaum, Pflanz-Stammumfang mind. 14 – 16 cm) zu pflanzen.
- (3) 4 m der Ausgleichsflächen am Ortsrand werden der Ortsrandeingrünung zugerechnet und sind nicht der Ausgleichsfläche hinzuzurechnen. Die Ausgleichsflächen werden im folgenden Paragraphen beschrieben.
- (4) Abweichend von der Gehölzauswahlliste (siehe Eingriffsregelung) sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.
- (5) Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte durch das Landschaftsarchitekturbüro Kitzmüller aus Passau. Die Berechnungen sind Bestandteil dieser Satzung und sind als Anlage 1 zu dieser Satzung beigelegt. Die in der Berechnung unter den

- **Punkten 4** „Pflanzung einer Hecke 5m breit aus heimischen standortgerechten Laubsträuchern (autochton, aus der Herkunftsregion 6.1) 2-reihig, Pflanzabstand max. 150 cm, Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm“

und

- **Punkt 5** „Pflanzung von 8 Obstbäumen, Abstand 10-12 m
Pflanzqualität Hochstamm STU 10-12, mB
Reduzierung der Mähgänge auf 2 pro Jahr
1x Mitte Juni und 1x Ende September
Beseitigung des Mähguts, keine Düngung + Pflanzenschutzmittel“
beschriebenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.

Eine anderweitige Nutzung der Ausgleichsfläche, welche entgegen der naturschutzfachlichen Ziele läuft (z.B. Garten), ist nicht zulässig.

§ 5 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal (mod. Trennsystem) der Stadtwerke Vilshofen KU.

§ 6

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser sollte deshalb vorzugsweise dezentral abgeleitet (z.B. über Wegseitengräben) bzw. breitflächig auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächengewässer (TRENOG) sowie der DWA Merkblätter M 153, A 117 und A138 sind dabei zu beachten.

Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 und § 46 WHG erfolgt. Durch die zusätzliche Bebauung darf sich keine Verschlechterung für das angrenzende Gewässer ergeben, dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt nötige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, und bleigedeckten Dachflächen hohe Konzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um die bestehende Hochwassersituation bei Starkregenfällen nicht zu verschlechtern ist es erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung aufzuzeigen und nachzuweisen.

§ 7

Immissionsschutz

Die Zulässigkeit bei Einzelbauvorhaben, vor allem bei Wohngebäuden, die in unmittelbarer Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Anwesen oder Gewerbebetrieben liegen, ist im Einzelfall zu prüfen.

Zu jedem Einzelbauvorhaben (Wohngebäude) ist der bauliche Schallschutz gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau nachzuweisen.

Der prüfbare Nachweis darüber, dass zumindest innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, ist mit deren Antragsunterlagen bei Bedarf vorzulegen.

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie des Betriebes von landwirtschaftlichen Anwesen und Gewerbebetriebe auftretende Immissionen wie Lärm, Gerüche, usw. sind zu dulden.

§ 8

Denkmalschutz

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.

§ 9

Hinweise

(1) Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich der Änderung der Ortsabrundungssatzung liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei öffentlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

(2) Pflanzbestimmungen gegenüber landwirtschaftlicher Flächen

Hinsichtlich möglicher Grundstückeingrünung wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 der AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen und sind vom Bauherrn zu beachten.

§ 10

Inkrafttreten

Die Ortsabrundungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Begründung und Erläuterung
zur Ortsabrundungssatzung Pleckental
Deckblatt Nr. 4
Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in seiner Sitzung vom 18.08.2016 beschlossen, dass im Bereich des Ortsteiles Pleckental, die Fläche Fl.Nr. 208/3, Gemarkung Alkofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pleckental einbezogen und somit der Ortsteil abgerundet wird.

Die Parzelle (Fl.Nr. 208/3, Gmkg. Alkofen) befindet sich im nördlichen Bereich der best. Ortsabrundungssatzung. Im Osten und Westen befinden sich bereits bestehende Wohngebäude.

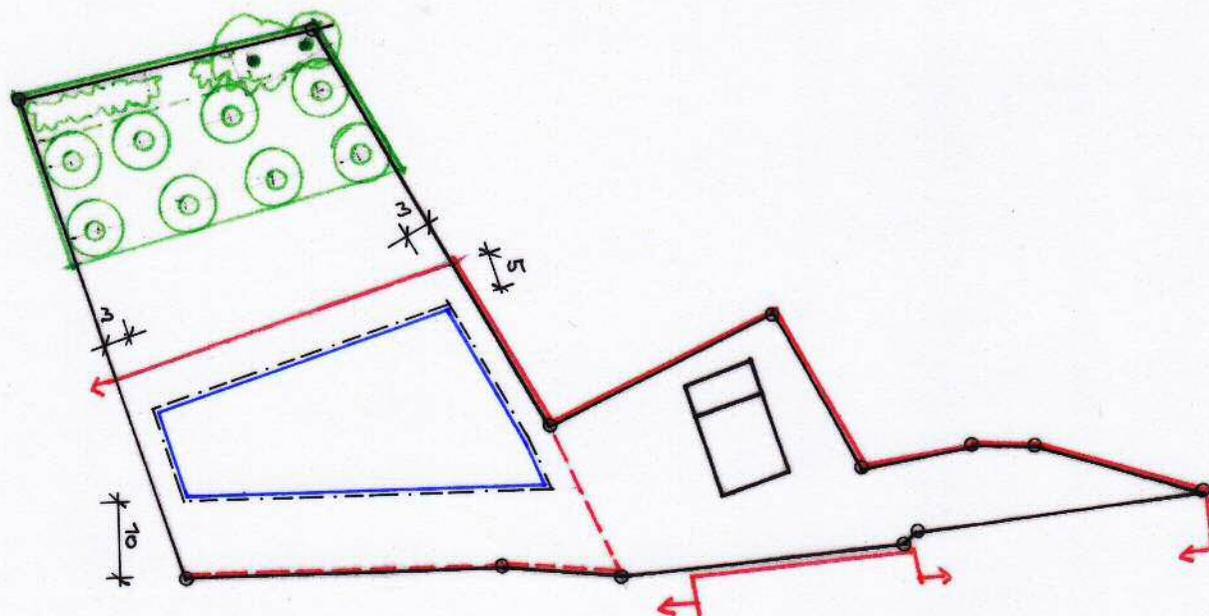
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Pleckental besteht zum einen als Mischgebiet (MI) und zum anderen als allgemeines Wohngebiet (WA) eingeteilt. Durch die Erweiterung wird der Bereich „WA“ um die o.g. Flurnummer erweitert, so dass ein Lückenschluss zwischen den Bereichen „WA“ und „MI“ erfolgt.

Die Festsetzungen dieses Deckblattes gelten nur für den Bereich der Fl.Nr. 208/3, Gmkg. Alkofen für das bestehende Gebäude und für die hinzukommende bebaubare Fläche (Baufenster). Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind wie in der Satzung und dem zugehörigen Lageplan eindeutig festgelegter Form umzusetzen. Die Stadt Vilshofen an der Donau tritt hierfür nicht ein.

Der Ausgleichsbedarf wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Kitzmüller, Passau abgehandelt. Der Ausgleichsbedarf wird der Parzelle zugeordnet und ist so bei der Umsetzung des Bauvorhabens umzusetzen. Vor Rechtskraft der Satzung ist zur Sicherung der Ausgleichsfläche eine mit der Unteren Naturschutz (Landratsamt Passau) abgestimmte Grunddienstbarkeit und Reallast der Stadt Vilshofen an der Donau vorzulegen. Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasserversickerung, Versiegelungsgrad) bleiben hiervon unberührt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 6 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Erschließung ist durch die Ortsstraße „Karl-Beck-Weg“ gesichert.

Der Anschluss an die Wasser- und Abwasserversorgung der Stadtwerke Vilshofen ist möglich. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt. Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentialflächen der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Im Bereich der der bestehenden Satzung sind Baulücken vorhanden. Die vorhandenen Flächenpotenziale wurden für das gesamte Stadtgebiets im Rahmen eines Flächenmanagements bereits erhoben und erfasst.

Die Eigentümer der Baulücken wurden bezüglich einer Abgabebereitschaft kontaktiert. Die vorhandenen Baulücken stehen mangels Rückmeldung, als auch fehlender Verkaufsbereitschaft nicht für den Markt zur Verfügung. Die im Ortsteil Alkofen im Baugebiet Huböd II zuletzt ausgewiesenen Grundstücke wurden mit einem Wiederankaufsrecht bereits veräußert. Weitere Grundstücke können aus städtischer Sicht nicht angeboten werden. Mit Ausweisung von Baugebieten soll allen Ortsteilen die Möglichkeit zur Entwicklung gegeben werden.



-  Erweiterung Geltungsbereichsgrenze
-  Baugrenze
-  Ausgleichsfläche als Teil der Ortsabrundungssatzung
-  Teilfläche der Erweiterung zur Eingriffsermittlung
-  Vegetationsbestand zu erhalten
-  neu zu pflanzende Obstbäume als Ausgleichsmaßnahme

ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PLECKENTAL
 STADT VILSHOFEN A.D. DONAU GEM. ALKOFEN FLUR.NR. 208/3

LAGEPLAN
 Entwurf

M 1/1000
 26.06.2017 07.06.2019

Erweiterung Ortsabrundungssatzung Pleckental

Flur-Nr. 208/3, Gemarkung Alkofen

Ermittlung Ausgleichsflächen

Bestand	Einstufung Zustand	Planung	Fläche	gerundet qm	Eingriff	Ausgleichsbedarf qm
1 Bestandsgebäude mit Erschließungsflächen, Garten, Einzäunung	ohne Bedeutung da keine Planung	Bestandserhalt			keiner	
2 extensiv genutztes Grünland, nicht artenreich	mittlere Bedeutung, oberer Wert Kat. II	Ortsabrundungssatzung	(26+28)1/2 x 28 26 x 6 x 0.5	756 qm 78 qm gesamt 834 qm	Typ B 0,5-0,8 0,5*	417 qm
3 beanspruchte Gärten, Nebengebäude, Tierhaltung z.T. Koniferen, z.T heimische Sträucher drainagierte Flächen, Entenweiher	geringe Bedeutung, oberer Wert Kat. I	Ortsabrundungssatzung	(20+26)1/2 x 22 (26+28)1/2 x 12 (28+13)1/2 x 4 13 x 5 x 0.5	506 qm 324 qm 82 qm 33 qm gesamt 945 qm	Typ B 0,5-0,8 0,2*	189 qm
gesamt Ausgleichsflächenbedarf						606 qm
4 z.T. extensiv genutztes Grünland, nicht artenreich z.T. wegen Feuchte wenig gemähtes Grünland z.T. Heckenstruktur mit Walnuss- und Eichensämling	mittlere Bedeutung, oberer Wert Kat. II	Ausgleichsfläche	5 x 41	205 qm	Aufwertung 0,5**	103 qm
5 extensiv genutztes Grünland, nicht artenreich	mittlere Bedeutung, oberer Wert Kat. II	Ausgleichsfläche	(41+44)1/2 x 17 Pflanzung von 8 Obstbäumen, Abstand 10 - 12 m Pflanzqualität Hochstamm STU 10-12, mB Reduzierung der Mähgänge auf 2 pro Jahr 1x Mitte Juni und 1x Ende Juli Beseitigung des Mähguts, keine Düngung	723 qm	0,7**	506 qm
Ausgleichsfläche gesamt						609 qm

* aufgrund der, in der Ortsabrundungssatzung §3 festgesetzten, stark eingriffsmindernden "Grünordnerischen Maßnahmen" wird der unterste Eingriffsfaktor gewählt §3 Grünordnerische Maßnahmen

1. Es ist min. ein Obst- oder Laubbaum (Hochstamm, Pflanz-Stammumfang mind. 10 bis 12 cm) je 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.

2. Zu jedem Wohngebäude ist eine Hausbaum (Pflanz-Stammumfang mind. 14 bis 16 cm, Laubbaum) zu pflanzen.

3. An den Ortsrändern der Siedlung (Geltungsbereichsgrenze) ist eine naturnahe Feldhecke (1 heimischer Strauch je lfm) oder ein Obstbaumreihe (1 Baum alle max. 6 m) zu pflanzen.

** aufgrund des Bestandes reduzierter Aufwertungsfaktor

HINWEIS: Flächenermittlung erfolgte durch Auswertung Luftbild und Schrittmessung vor Ort

aufgestellt: Peter Kitzmüller, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Passau, www.kitzmueller-landschaftsarchitekt.de