



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)

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

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

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

E1: extensiv genutztes Grünland (Ausgleichsfläche)

Die intensiv genutzte Sportrasenfläche wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen und die Extensivierung der Bereiche unterhalb der Bäume aufgewertet. In den ersten 2 - 3 Jahren muss eine 3-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Extensivierung der Fläche erfolgen. Danach ist eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflege durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. stattfinden. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzende Obstbäume

Pflanzqualitäten:
Bäume: Halbstamm, 100-150 cm
Obstbäume: Halbstamm, 3xv, STU 12-14 cm
Der Pflanzabstand beträgt ca. 8 m.

Auswahl möglicher robuster heimischer Arten:

Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Malus domestica	'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill
Malus domestica	'Landsberger Renette' Landsberger Renette
Pyrus communis	'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise
Pyrus pyrausta	Holz-Birne

Einzelbaum innerhalb des Geltungsbereichs, zu roden

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN (2/2)

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7

bestehende Grenze der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“

mit Fahrrechten zu belastende Flächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

Abwasser- und Schmutzwasserleitungen (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Wasserversorgung (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Wasserversorgung - außer Betrieb (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Mittelspannung (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Niederspannung (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Stromkabel 20kV (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Erdungskabel - Strom (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Leerrohr (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Steuerkabel (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Straßenbeleuchtung (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernommen)

Telekom (nachrichtlich übernommen)

Kabel Deutschland (nachrichtlich übernommen)

Bauparzelle

rückzubauender Baukörper

Bestandsgehölz außerhalb des Geltungsbereichs

bestehende Baukörper außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 7

Bemaßungen (m)

VERFAHREN

Deckblatt Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“ der Stadt Vilshofen an der Donau nach § 34 Abs. 4 BauGB

1. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 21.01.2021 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB den Erlass des Deckblattes Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“ beschlossen.

2. Zum Entwurf des Deckblattes Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“ in der Fassung vom 11.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2021 bis 14.05.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“ in der Fassung vom 11.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2021 bis 14.05.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.06.2021 das Deckblatt Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“ in der Fassung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.

Vilshofen an der Donau, den 1.6. JULI 2021

Florian Gams, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Vilshofen an der Donau, den 1.6. JULI 2021

Florian Gams, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“ wurde am 2.3. JULI 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“ 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vilshofen an der Donau, den 2.3. JULI 2021

Florian Gams, 1. Bürgermeister

Deckblatt Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung „Alkofen-Pleckental“

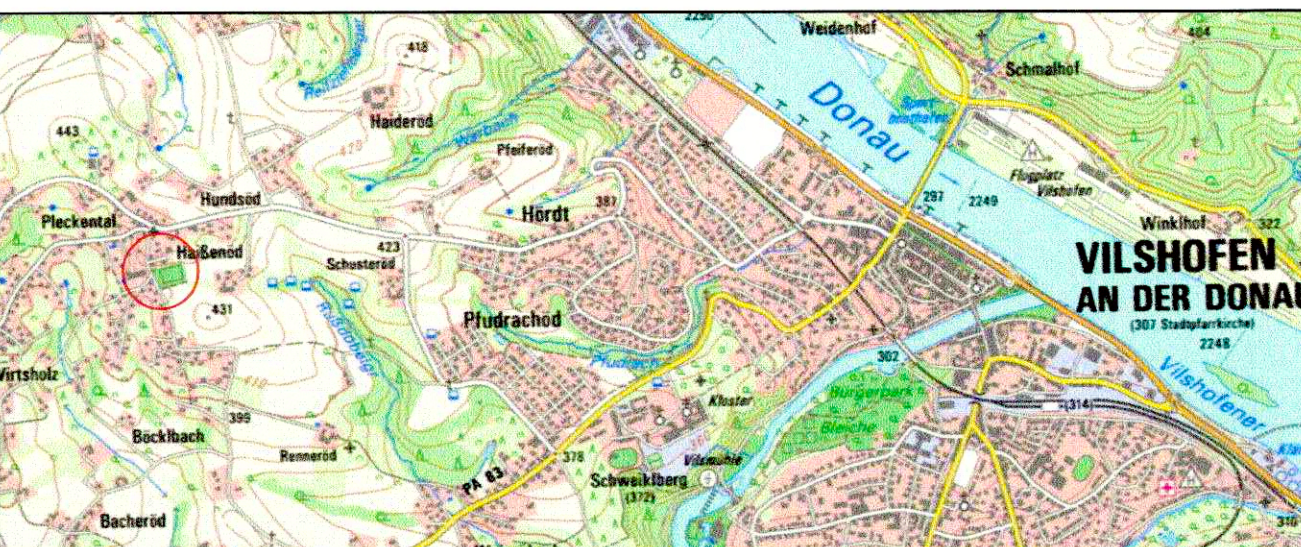
Stadt: Vilshofen an der Donau

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung

24.06.2021



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.

Entwurfsverfasser:



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

Projektleitung: Daniel Wagner

Projekt: OAS Alkofen-Pleckental DB 7

Dat: LP-500_OAS_Pleckental_DB7

P2101013

**Deckblatt Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental
der Stadt Vilshofen an der Donau**

Begründung:

Der Stadtrat hat am 21.01.2021 beschlossen, dass im Bereich des Ortsteiles Pleckental - wie im beigefügten Lageplan farbig dargestellt – folgende Flächen

Fl.Nr. 1508/5 (TF),
Fl.Nr. 301/2 (TF)

der Gemarkung Alkofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pleckental einbezogen werden und somit der Ortsteil abgerundet wird.

Die dem Ortsteil zuzuordnenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit wie folgt ausgewiesen.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich)

Lila: bestehende Ortsabrundungssatzung

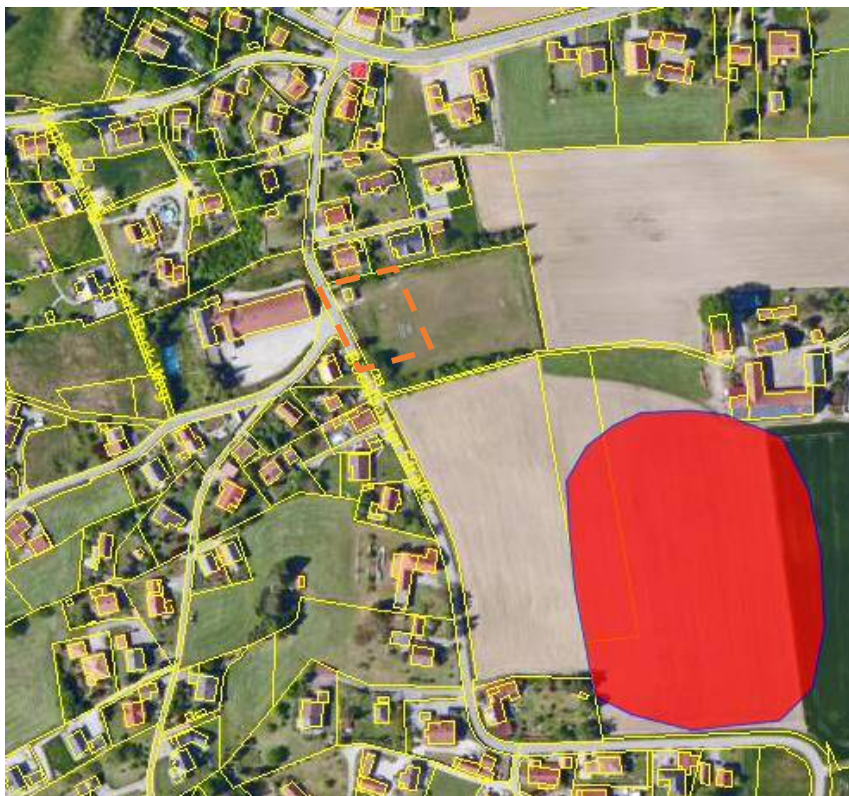
Orange: Erweiterungsbereich Deckblatt Nr. 7

- Grünfläche (Sportplatz)
- Gemeindeverbindungstraße

Bei der geplanten Bauparzelle des Deckblattes Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung (Fl.-Nr. 1508/5 TF) handelt es sich um einen intensiv genutzten Sportrasen. Im Westen des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 301/2 TF) befinden sich Teile der Böcklbacher Straße, im Nordwesten ein rückzubauender Baukörper. Im Norden und Südwesten befinden sich Flächen für die Erhaltung der bestehenden Bepflanzungen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Westlich bzw. nördlich des Geltungsbereichs grenzen bestehende Wohnbebauungen des Ortsteils Pleckental an. Südlich folgen Bestandsgehölze sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Osten befindet sich eine weitere Sportrasenfläche und weiter in die gleiche Richtung landwirtschaftliche Flächen.

Südöstlich des Vorhabens (ca. 100 m entfernt) befindet sich das Bodendenkmal D-2-7344-0159 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (s. untenstehenden Auszug aus dem DenkmalAtlas). Wegen seiner Nähe zum Geltungsbereich kann das Vorhandensein weiterer Bodendenkmäler im Bereich der Satzung nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund bedürfen nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnispflicht ist in der Satzung unter § 6 geregelt bzw. konkretisiert.



Auszug DenkmalAtlas (nicht maßstäblich, 07.2021)

Orange Linie: Erweiterungsbereich Deckblatt Nr. 7; rote Fläche: Bodendenkmal D-2-7344-0159

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind wie in der Satzung und dem zugehörigen Lageplan eindeutig festgelegter Form umzusetzen.

Die Stadt tritt hierfür nicht ein. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgehandelt.

Der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentialflächen der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn solche Flächen nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen dieses Zieles bzw. des Flächenmanagements wird eine erneute Erhebung und Erfassung der Flächenpotentiale für das gesamte Stadtgebiet im März 2021 durchgeführt. Die Eigentümer der Baulücken der bestehenden Satzung „Alkofen – Pleckental“ werden bezüglich der möglichen Abgabebereitschaft angeschrieben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Ortsabrundungssatzung durch das Deckblatt Nr. 7 werden somit geprüft.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich.

Die einbezogenen Flächen sind 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 einzuügen hat, wird erfüllt.

Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental **Deckblatt Nr. 7**

Für das Gebiet des Ortsteiles Pleckental der Gemarkung Alkofen

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

Deckblatt Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental

§ 1

- (1) Die bestehende Ortsabrundungssatzung „Alkofen - Pleckental“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Alkofen:

Fl.Nr. 1508/5 (TF),
Fl.Nr. 301/2 (TF)
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB werden die eingegrenzten Teile der Grundstücke zusätzlich zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen.





Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich)
 Rot: Erweiterungsbereich Deckblatt Nr.7

§ 2

Gebäude im Bereich des Deckblattes Nr. 7

Die bestehende Ortsabrundungsatzung einschließlich Deckblatt Nr. 6 ist weiterhin bestehend.

Bauweise:

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überschritten werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Bei Einzelhausgrundstücken: 700 qm

Bei Doppelhausgrundstücken: 400 qm

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten.



Anzahl der Wohneinheiten:

Im Geltungsbereich der Satzung sind in den Einzelhausgrundstücken mit einer Grundstücksgröße von weniger als 600 m² insgesamt maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Bei Doppelhausbebauung je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

Ab einer Grundstücksgröße von mind. 600 m² sind in den Einzelhausgrundstücken max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

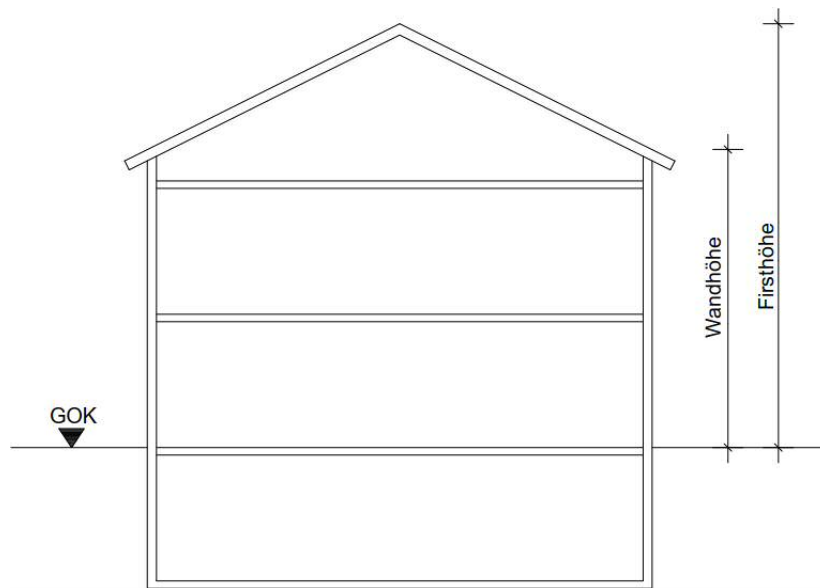
Geschlosszahl:

Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig.

Gebäudehöhe:

Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



Gebäudeform:

Rechteckiger Baukörper, empfohlen wird bei einem freistehenden Einzelhaus, ein Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite von 1,3 : 1,0. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Erker an Gebäudeecken sind zulässig.

Dachform und Dachdeckung:

Die Hauptgebäude sind als regelmäßiges Satteldach, Zeltdach oder Walmdach auszuführen. Flachdächer sind bei untergeordneten Gebäudeanbauten zulässig.

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

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



Dachneigung:	18° - 35°
Dachdeckung:	kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz
	Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.
	Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Quergiebel, Dachgauben:

Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

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 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. 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 von 1:1 zulässig. Im Bereich des Zwerchgiebels darf die Höhe des zulässigen Kniestocks überschritten werden.

Fassadengestaltung:

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Solar- und Photovoltaikanlagen:

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

Nebengebäude (Garagen/Stellplätze):

Dachform: geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, Walmdach), Flachdächer sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeanbauten zulässig.

Wandhöhe: max. 3,00 m



Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

1 WE: 2 Stellplätze,

2 WE: 3 Stellplätze,

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Zufahrten sind falls möglich ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

Geländeveränderung im Planungsgebiet:

Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß in Höhenkoten darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an denen des Grundstücks aufzuzeigen.

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauarbeiten sind Geländeangleichungen von max. 0,8 m zulässig.

Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.

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

§ 3

Ökologische Bewertung des Plangebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Bei der geplanten Bauparzelle des Deckblattes Nr. 7 der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um einen intensiv genutzten Sportrasen. Im Geltungsbereich befinden sich auch im Westen ein Teil der Böcklbacher Straße (Fl.-Nr. 301/2 TF), einen rückzubauenden Baukörper im Nordwesten und Flächen für die Erhaltung der bestehenden Bepflanzungen im Norden und Südwesten, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Westlich bzw. nördlich des Geltungsbereichs grenzen bestehende Wohnbebauungen des Ortsteils Pleckental an. Südlich folgen Bestandsgehölze sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in gleicher Richtung. Östlich befindet sich eine Sportrasenfläche sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Einstufung der Schutzgüter sieht wie folgt aus:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Boden: | Kategorie II – unterer Wert
anthropogen überprägter Boden unter Grünlandbewuchs |
| - Arten und Lebensraum: | Kategorie I – unterer Wert |



- Wasser: Intensivrasen (Sportanlage)
Kategorie II – unterer Wert
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
- Klima und Luft: Kategorie I – oberer Wert
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame
Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I – unterer Wert
Ortsabrundung stark überprägter dörflicher Siedlungsteile

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I. Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund von der direkt angegliederten Ausgleichsflächen als eingriffsmindernde Maßnahme, der verpflichtenden Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise, der Erhaltung der bestehenden Bepflanzungen im Norden und Südwesten und dem Rückbau des Bestandsgebäudes für die Erweiterung des Privatgartens ist der Faktor 0,3 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$\begin{aligned}
 \text{Ausgleichsbedarf} &= (\text{Parzellenfläche} - \text{Fläche des rückzubauenden Gebäudes}) * 0,3 \\
 &= (915 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2) * 0,3 \\
 &= 266 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

§ 4

Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichskonzept

Durch die Lage am Ostrand von Pleckental soll bei den Parzellen ein Ortsrand zur Einbindung in die umgebende Landschaft im Osten geschaffen werden. Hierzu wird in der Bauparzelle eine Pflanzung an östlicher Grenze durchgeführt, die ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme dient. Somit wird eine naturschutzfachlich hochwertige Ortsrandeingrünung geschaffen. Eine Eingrünung nach Süden ist aufgrund von den südlich gelegenen bestehenden Bepflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs nicht vorgesehen.

Die notwendige Ausgleichsfläche der Bauparzelle ist im Planteil ersichtlich. Bei Ausführung von Bauvorhaben auf den jeweiligen Grundstücken sind die zugehörige Einzelbäume zu pflanzen. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Pflanzqualitäten und Arten können untenstehender Liste entnommen werden. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes umzusetzen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen. Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist zusätzlich 1 heimischer Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Abweichend von der Gehölzauswahlliste 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.



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.

Pflanzung von Einzelbäumen/Obstbäumen

Die intensiv genutzte Sportrasenfläche wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen und die Extensivierung der Bereiche unterhalb der Bäume aufgewertet. In den ersten 2 - 3 Jahren muss eine 3-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Extensivierung der Fläche erfolgen. Danach ist eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflege durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. stattfinden. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Pflanzqualitäten

Bäume:	Halbstamm, 100-150 cm
Obstbäume:	Halbstamm, 3xv, STU 12-14 cm
Der Pflanzabstand beträgt ca. 8 m.	

Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Malus domestica	'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill
Malus domestica	'Landsberger Renette' Landsberger Renette
Pyrus communis	'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise
Pyrus pyrausta	Holz-Birne

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (intensiv genutzter Sportrasen) kann die Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden.

Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

Einzelbaumpflanzung	281 m²
----------------------------	--------------------------

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung kann die Ausgleichsfläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 266 m² ist damit erbracht.

§ 5

Wasserwirtschaft / Entwässerung

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Das Schmutzwasser kann der örtlichen Kanalisation zugeführt werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu beseitigen. Dies hat der jeweilige Antragsteller im Einzelgenehmigungsverfahren darzustellen.



§ 6

Bodendenkmalpflegerische Belange

Aufgrund der Nähe der Satzung zum Bodendenkmal D-2-7344-0159 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (ca. 100 m entfernt in südöstlicher Richtung gemäß DenkmalAtlas) kann das Vorhandensein von weiteren Bodendenkmälern im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Satzung eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Kreisarchäologie Passau zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

§ 7

Immissionsschutz

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

§ 8

Brandschutz

Die Zufahrt zu den Objekten ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen.

Als Grundsatz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden). Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

§ 9

Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter können an der bestehenden Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.



§ 10

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vilshofen an der Donau, den 16. JULI 2021

(Siegel)

.....
Herr Florian Gams, 1. Bürgermeister.

