

## Deckblatt Nr. 16

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Erweiterung GE Waldherr“

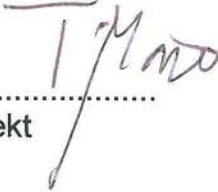
Gemeinde: Stadt Vilshofen an der Donau

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Flur Nr. i. Geltungsbereich: 1174 Gemarkung Vilshofen

Vilshofen an der Donau, 21.07.2022

  
.....  
Architekt



## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	3-4
2	Bebauungsplan	5
3	Textliche Festsetzungen	6-11
4	Textliche Hinweise	12
5	Begründung	13-14

## 1. Verfahren

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen hat in der Sitzung vom 18.11.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Durch den ergänzenden Beschluss des Stadtrates der Stadt Vilshofen in der Sitzung vom 18.11.2021 wurde die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13 BauGB beschlossen.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs.1, § 4 Abs.1 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird gem. §13 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BauGB abgesehen.

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

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 22.04.2022 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 öffentlich ausgelegt.

**Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 22.04.2022 in der Zeit vom 24.05.2022 bis 24.06.2022 weiter beteiligt.

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den **29. JULI 2022** .....

  
\_\_\_\_\_  
1.Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... **03. AUG. 2022** ..... gemäß §10 Abs.3 Satz 1 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 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 Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Vilshofen an der Donau geltend 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 Anspruchs herbeigeführt wird.



**B) Planliche Festsetzungen**

- 1. **Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Deckblatt Nr. 16
  - 1.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans
- 2. **Verkehrsflächen/Grünflächen**
  - 2.1 private Verkehrsfläche
- 3. **Grünflächen/Grünordnung**
  - 3.1 Private Grünflächen gärtnerisch zu gestalten
  - 3.2 Zweireihige Hecke zu pflanzen
- 4. **Planzeichen**
  - 4.1 Art der Nutzung, Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
  - 4.2 Wandhöhe, Bauweise
  - 4.3 offene Bauweise
  - 4.4 Geschossflächenzahl
  - 4.5 Grundflächenzahl
  - 4.5 Ein-/Ausfahrt

**C) Planliche Hinweise**

- 5.1 Vorgeschlagene Bebauung
- 5.2 Flurnummer

Bebauungsplan M 1:1000  
Erweiterung GE Waldherr  
Deckblatt Nr. 16

## **Änderungsinhalt:**

### **Textliche Festsetzungen:** (§ 9 BauGB)

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nur für den Bereich dieses Deckblattes Nr.16. Sofern nicht verändert, gelten im Übrigen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### **0.1 Art der baulichen Nutzung**

MI Mischgebiet (§6 Abs 1 und 2 BauNVO)

Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **0.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V, mit §16 Abs. 1 und 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Nutzung	GRZ	GFZ	Wandhöhe
Erweiterung GE Waldherr MI	0,4	0,8	max.6,50m

Definition: Die Wandhöhe ist das Maß von OK natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder dem oberen Abschluss Wand.

#### **0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **0.3.1 Allgemeines**

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

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

Dachkehlen sind zu vermeiden.

Die Proportion von Hauslänge zu Hausbreite bei einem freistehenden Einzelhaus wird im Verhältnis 1,3 : 1,0 empfohlen.

Unzulässig sind Erker am Eck und an den Giebelseiten

Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite anzuordnen.

##### Fassadengliederung und Material

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

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht Geschützte Flächen des Grundstücks oder als Wandbehälter auszuführen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- oder Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

### **0.3.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung**

zulässig 2 Vollgeschosse

Dachform	Satteldach	Pultdach
Dachneigung:	15 – 38°	8 – 25°
Dacheindeckung:	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer	

### **0.3.3 Dachgaupen**

Erst ab 28° Dachneigung zulässig. Es sind nur stehende Giebelgaupen zulässig. Der Abstand der Dachgaupen zueinander muss mindestens 1,50m und vom Ortgang mind. 2,50m betragen. Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig. Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 2,00m<sup>2</sup>. Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

### **0.3.4 Zwerchgiebel**

Dachform: Satteldach/Pultdach  
Dachneigung: Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf nicht unterschritten werden, der First muss mind. 0,50m unter OK Hauptdachfirst liegen. Bei sämtlichen Gebäudetypen max. 1 Stück zulässig.

Der Zwerchgiebel ist in den mittleren drei Fünftel der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelängswand nicht überschreiten. Zulässige Breite des Zwerchgiebels max. 4,00m. Der Zwerchgiebel darf max. mit einer Tiefe von 1,50m aus der Gebäudefront heraustreten.

Bei einer Nutzung als Balkon oder Wintergarten ist eine Tiefe im Verhältnis zur Breite von 1:1 zulässig.

Im Bereich des Quergiebels darf die Höhe des zulässigen Kniestocks überschritten werden.

Der Zwerchgiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgaupen an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.

Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach auszuführen. Hier sind jedoch alternativ auch Glas- oder Blecheindeckungen zulässig. Für die alternative Eindeckung gilt nicht die Festsetzung der Neigung von 28°.

## 0.4 Geländeverhältnisse

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80m ab Urgelände zulässig.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

In den Eingabeplänen sind das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

## 0.5 Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe im Mittel nicht über 3,00m ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei einseitigen Grenzgaragen ist die Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Einverständniserklärung des Nachbarn zu sichern.

Dachform	Satteldach	15 – 38°
	Pultdach	8 – 25°
	Flachdach	sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Wohnhausanbauten zulässig

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO sind davon unberührt. Garagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.

Die erforderliche Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen an der Donau in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster).

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

## 0.6 Einfriedungen

### 0.6.1 Zäune

#### 0.6.1.1 Arten

Es sind Holzzäune, Maschendrahtzäune, Einstab- und Doppelstabmatten und Schmiedezäune zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen)

#### 0.6.1.2 Zaunhöhe

Straßenseitig:

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

Einfriedungen sind ab einem Abstand von 0,30 m innerhalb der Grundstücksgrenze, entlang der Erschließungsstraßen, zulässig. Die Flächen zwischen Zaunli-



nie und Straßenverkehrsfläche sind durch den Grundstückseigentümer (Anlieger) zu pflegen.

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 Gelände bis OK Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).

Zwischen den Grundstücken:

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

Eine Hinterpflanzung der Zäune ist wünschenswert.

#### 0.6.1.3 Ausführungen

Holzzaun:

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

Maschendrahtzaun:

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

Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune:

Tannengrün, graphitgrau oder verzinkt

#### 0.6.2 Pfeiler

Zulässig aus verputztem Mauerwerk oder Naturstein, max. 0,20 m breit und 0,20m 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.

#### 0.6.3. Mauern

Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig

Das Verwenden von Stacheldraht ist unzulässig.

#### 0.6.4. Stützmauern

Stützmauern sind bei Hanggrundstücken als Einfriedung zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe (gemessen von OK-Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung bis OK-Mauer) von max. 0,80 m.

Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe (gemessen von OK-Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung bis OK-Zaun) von 1,50 m nicht überschritten werden.

Im Bereich von Einmündungen in eine öffentliche Straße ist eine max. Höhe (gemessen von OK-Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung bis OK-Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).

#### 0.6.5. Sichtschutzelemente

##### 0.6.5.1. Ausführungsart

Sichtschutzwände sind aus Holz zu errichten.

##### 0.6.5.2. Höhe

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

##### 0.6.5.3. Länge

Die max. Grenzbebauung darf 9 m, jedoch nur an einer seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze (nicht an eine öffentliche Straße grenzend) betragen.

Das Errichten von Sichtschutzzäunen ist an Grundstücksgrenzen an denen ein Grenzgebäude geplant ist oder errichtet wurde unzulässig.

## 0.7 Grünflächen - Bepflanzung

### 0.7.1 Private Grünflächen und Vorgärten

Diese sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Es sind dörfliche Ziergehölze und heimische Gehölzarten, wie Lavendel oder Hortensien zu verwenden (vgl. beigefügte Pflanzliste). Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen, in dem nachzuweisen ist, dass sämtliche planliche und textlichen Festsetzungen eingehalten sind. Hier ist auch die festgesetzte 2-reihige Hecke darzustellen und zu konkretisieren.

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

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es insbesondere erforderlich, die Grundstücke jeweils nach Bedarf mindestens ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Für die Hinterpflanzung von straßenseitigen Zäunen sind Gehölze zu wählen, die eine Höhe von 1,50m bis 2,00m nicht überschreiten.

#### Pflanzgebot:

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

Weiter wird festgesetzt, dass je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist.

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

### 0.7.2 Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes

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

Für die Baum- und Strauchwahl gilt folgende Positivliste:

#### 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

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

Nicht zulässig sind Nadelgehölze, sowie rotlaubige Laubgehölze und Hängeformen wie

Lebensbaum	Thuja (alle Arten)
Scheinzypresse	Chamaecyparis (alle Arten)
Fichte	Picea (alle Arten)
Lärche	Larix
Tanne	Abies (alle Arten)
Kiefer	Pinus
Trauerweide	Salix alba „Tristis“
Trauerbirke	Betula pendula „Tristis“
Blutbuche	Fagus sylvatica „Purpurea Pendula“
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus

**0.8 Schallschutz**

Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sind so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe Nov. 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89; zu DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumlufttechnik, Teil 6; Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme (VDI-Lüftungsregeln)-Ausgabe Oktober 1998).

Die Verträglichkeit der geplanten Vorhaben mit den bestehenden Nutzungen ist im Rahmen der jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren qualifiziert durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen ist

**0.9 Regenrückhaltung**

Auf dem Baugrundstück ist für das Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten eine Regenwasser- und Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von  $6\text{m}^3$ , wovon mind.  $3\text{m}^3$  mit einer Drossel  $1\text{l/s}$  auszulegen ist zu errichten. Dies dient der Regenwasserneubildung wie auch dem Schutz der Unterlieger bei entsprechenden Regenereignissen.

## **4.Textliche Hinweise**

### 4.1 Denkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG unterliegen.

Dies bedeutet, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde und dergleichen, dem Landratsamt Passau oder der Dienststelle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu melden sind.

### 4.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die ZAW gesichert.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung der 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.

### 4.3 Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

### 4.4 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

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

Die Oberflächenwasserbeseitigung ist im Bauantrag aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Unterlieger ergeben.

## **1. Begründung zum Deckblatt Nr. 16:**

### **1.1 Planungsgrundlage**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ wird die Fläche als Mischgebiet nach §6 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen.

Der Stadtrat von Vilshofen hat in der Sitzung vom 18.11.2021 die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung GE Waldherr“ durch Deckblatt Nr. 16 beschlossen. Durch den ergänzenden Beschluss des Stadtrates vom 18.11.2021 wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB festgelegt.

### **1.2 Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB – Umweltprüfung**

Da es sich bei diesem Deckblatt um eine sehr geringfügige Erweiterung von nur ca. 800m<sup>2</sup> handelt und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht ändert, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs.1 BauGB wird abgesehen (§13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §13Abs.2 Satz1 Nr.1 BauGB)

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

Gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2. UVPG wäre eine Vorprüfung für Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung grundsätzlich notwendig, jedoch gibt es für diese Fläche bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan (SO).

Außerdem werden mit dem Deckblatt keine Vorschriften begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Desweiteren besteht keine Beeinträchtigung für die in §1 Abs. 6Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

### **1.3 Zweck und Ziel der Planung**

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll es möglich gemacht werden, eine zusätzliche Parzelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung GE Waldherr“ für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe nutzbar zu machen. Eine Wohnnutzung ist nur im Zusammenhang mit einem mischgebietstypischen Gewerbebetrieb zulässig, wobei sich die Wohnnutzung diesem Gewerbe unterzuordnen hat.

Dazu ist geplant, dass der Geltungsbereich im Bereich der Fl.-Nr. 1174 Richtung Nordwesten um ca. 800m<sup>2</sup> erweitert wird und das Baufeld entsprechend vergrößert wird.

In den letzten Jahren wurden auch in der Stadt Vilshofen/Donau durch die gute konjunkturelle Entwicklung in vielen Branchen neue, kleine Betriebe gegründet. Gerade für diese kleinen Betriebe fehlen kleinere, überschaubare Grundstücksflächen, auf denen die Errichtung eines Betriebsgebäudes oder einer Lagerfläche mit zugehörigem Wohnhaus möglich ist. Bei der Fl.-Nr. 1174 handelt es sich um eine Parzelle, die durch den aktuellen Zuschnitt nur schwer für den o.g. Zweck nutzbar ist. Es handelt sich also um eine Art Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Erweiterung GE Waldherr“, wobei durch dieses Deckblatt Nr.16 die baurechtlichen und flächenmäßigen Voraussetzungen geschaffen werden.

### **1.4 Planungserläuterung**

Durch die Festsetzungen in diesem Deckblatt Nr.16 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ soll eine städtebaulich und topographisch verträgliche Möglichkeit für die Ansiedlung eines kleinen, die Wohnnutzung nicht störenden, mischgebietstypischen Betriebes und zugehörigem Wohnhaus ermöglicht werden. Eine Wohnnutzung ist nur im Zusammenhang mit einem mischgebietstypischen Gewerbebetrieb zulässig.

Dies ist dadurch möglich, dass der bisherige Geltungsbereich in Richtung Nordwesten im Bereich der Parzelle 1174 Gemarkung Vilshofen/Donau um ca. 800m<sup>2</sup> erweitert wird und die Baugrenze entsprechend vergrößert wird, so dass die Ansiedlung eines kleinen, inhabergeführten Betriebs dort möglich ist.

Die Zufahrt erfolgt über öffentliche Straße „Am Ziegelfeld“ mit der FI-Nr. 1085/27.

Um einen Übergang zur Landschaft zu erreichen und auch als Kompensationsmaßnahme wird eine zweireihige Hecke zur freien Landschaft hin festgesetzt.

### **1.5 Erschließung**

#### **a) Wasserversorgung**

Ein mengen- u. druckmäßig ausreichendes Wasserdargebot wird über das örtliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Vilshofen GmbH sichergestellt. Das örtliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Vilshofen GmbH wird über die Wasserversorgung Bayerischer Wald gespeist, so dass jederzeit ein ausreichendes Wasserdargebot zur Verfügung steht.

#### **b) Abwasserentsorgung /Niederschlagswasser:**

Die Entwässerung des Geltungsbereichs Erweiterung GE Waldherr – Deckblatt Nr. 16 erfolgt wie bisher im Mischsystem. Über das bestehende, örtliche Kanalnetz der Stadtwerke Vilshofen KU wird das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser zur Kläranlage Vilshofen abgeleitet, wo es seine Ausreinigung findet.

#### **c) Straßen**

Das Betriebsgelände wird über die gemeindliche Straße „Am Ziegelfeld“ erschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan dargestellte Zufahrt mit einer Breite von ca. 3,50 m im Baugenehmigungsverfahren entsprechend darzustellen ist. Hierzu ist ggf. die Lage oder der Grundriss des im Zufahrtsbereich geplanten Gebäudes anzupassen. Eine Wendemöglichkeit ist abhängig von der notwendigen Betriebsbeschreibung einzuplanen.