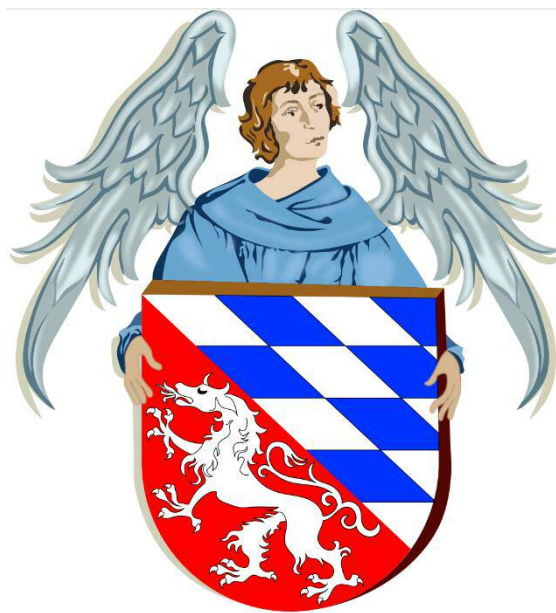


# Änderung des Bebauungsplanes „Krautpoint“ durch Deckblatt Nr. 45



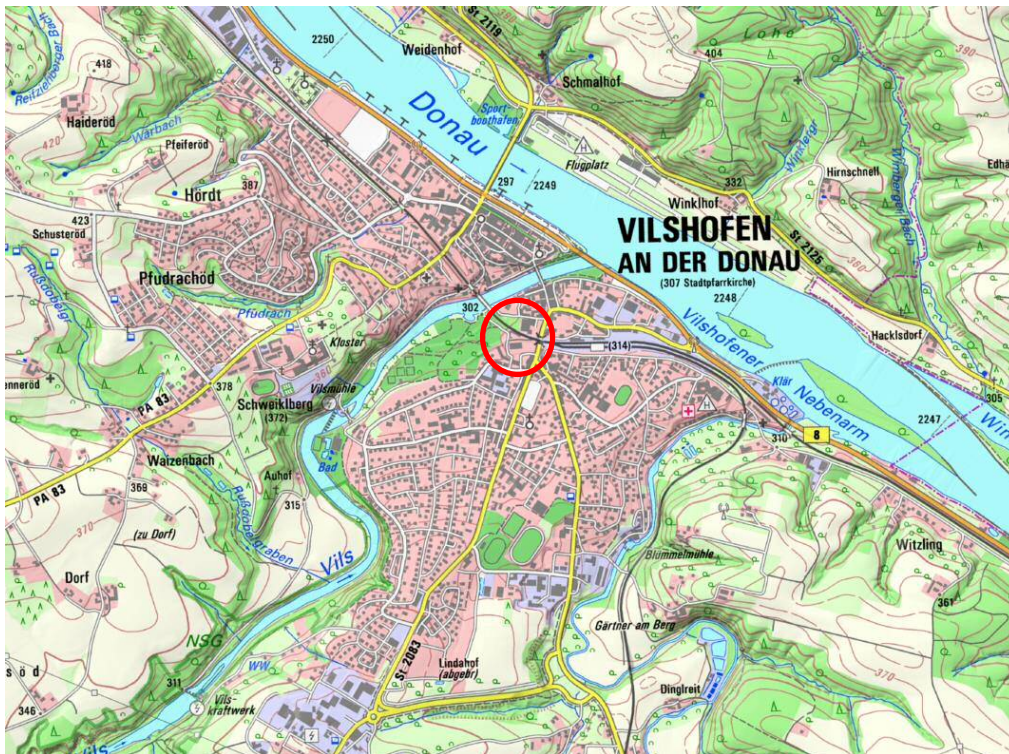
Genehmigungsfassung vom 24.09.2020

Gemarkung Vilshofen an der Donau  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung .....	3
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....	4
1.3.1.	Anlass der Änderung.....	4
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung .....	7
1.3.3.	Auswirkungen der Planung .....	8
1.3.4.	Infrastruktur .....	9
1.3.5.	Schallschutz .....	10
1.3.6.	Abstandsflächen zu den bestehenden Bebauungen .....	10
1.3.7.	Freiflächengestaltungsplan.....	11
1.3.8.	Einfriedungen .....	11
1.3.9.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	11
1.3.10.	Hinweise zum geplanten Vorhaben .....	11
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	13

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



Übersichtskarte Lage (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 01/2020)

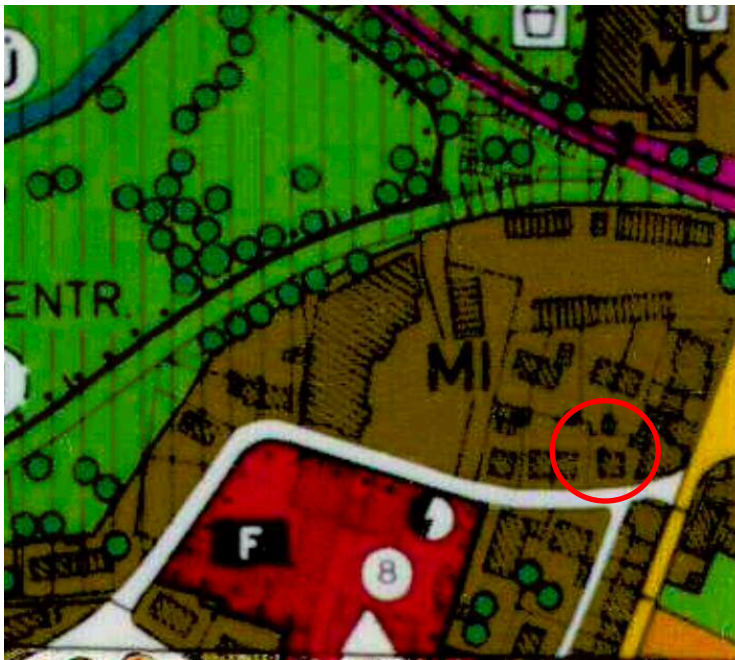
Das beplante Areal (Fl. Nr. 942/3, 942/9 TF, 942/10 TF und 942/12 TF) befindet sich in der Gemeinde Vilshofen an der Donau, Gemarkung Vilshofen an der Donau, westlich des Stadtkerns der Stadt Vilshofen an der Donau und ist am Wittelsbacherring gelegen. Das Flurstück liegt laut Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet (MI).

Im Süden grenzt das Projekt den Wittelsbacherring und weitere Mischgebietsflächen an. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich Flächen für den Gemeindebedarf bzw. die Einrichtungen der Stadtwerke Vilshofen. Im Norden des Gebiets gibt es zusätzliche Mischgebietsflächen und weiter in diese Richtung befindet sich die Bahnstrecke 5830 Passau-Obertraubling. Östlich des Geltungsbereiches liegen zusätzliche Gebäude des Mischgebiets und die Aidenbacher Straße. Im Westen sind weitere Bebauungen des Mischgebiets und das Erholungszentrum „Bleiche“ zu finden. Der Bahnhof der Stadt befindet sich ca. 270 m entfernt vom Projekt, in nordöstlicher Richtung.

Derzeitig wird das Areal durch eine Wohnbebauung mit einer bestehenden Tiefgarage genutzt. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird das bestehende Gebäude rückgebaut.

## 1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau

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

## 1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

### 1.3.1. Anlass der Änderung

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat am 19.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Krautpoint“ durch Deckblatt Nr. 45 zu ändern. Die durch das Deckblatt betroffene Fläche befindet sich auf den Flurnummern Fl. Nr. 9492/3, 942/9 TF, 942/10 TF und 942/12 TF, Gemarkung Vilshofen an der Donau, Stadt Vilshofen an der Donau und bemisst eine Fläche von 738 m<sup>2</sup>.

Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

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

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind:

- festgesetzte Grundflächen < 20.000 m<sup>2</sup>
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

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

Da diese Deckblattänderung die Innenentwicklung der Stadt Vilshofen an der Donau gemäß § 13a Abs. 1 fördert und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann die Durchführung des beschleunigten Änderungsverfahrens durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.



Bestehender Bebauungsplan „Krautpoint“ – Deckblatt 37 / Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 45 (rot) (nicht maßstäblich, Quelle Stadt Vilshofen an der Donau)



Bestehender Bebauungsplan „Krautpoint“ – Deckblatt 42 / Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 45 (rot) (nicht maßstäblich, Quelle Stadt Vilshofen an der Donau)

### 1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Für die Flurnummer 942/3 liegt der Wunsch zur Errichtung von einem Mehrparteienhaus mit 8 Wohneinheiten in den oberen Geschossen und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vor.

Um die Merkmale des geplanten Vorhabens zu erfüllen und die bestehenden Gebäudetypen in der Umgebung des Geltungsbereichs zu befolgen, wird in diesem Grundstück folgende Bebauung entwickelt:

- Für das Vorhaben sind max. 4 Vollgeschosse zu errichten (Erdgeschoss + 3 Obergeschoss). Daher ist im Geltungsbereich die maximale Wandhöhe auf 15 m zu beschränken. Die Bauweise des Projekts ist zusätzlich als abweichend festzusetzen, um sich in das Ortsbild einzufügen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenso durch Baugrenzen und Baulinien definiert.
- Das Projekt besteht aus einer gemischten Nutzung von Büros im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen, sodass ein Mischgebietscharakter eingehalten wird.
- Aufgrund der Grundstücksgröße und der geplanten Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Es liegt im Interesse der Stadt höhere Bebauungsdichte in der Innenstadt zu ermöglichen. Zusätzlich ist die Entwicklung neuer Wohnräume ohne Versiegelung neuer Flächen in einer gut angebundenen Gegend durch die Stadtplanung angedacht. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und § 1 Abs. 5 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, um den Ressourcenverbrauch zu vermeiden und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.
- Angelehnt an die Eigenschaften eines urbanen Gebietes (MU) soll die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Wert von GRZ = 0,8 und GFZ = 2,6 festgesetzt werden. Somit ist es möglich eine höhere Innverdichtung der Stadt zu erreichen, das Aussehen der westlichen und östlichen Nebengebäude zu verfolgen und die geplante Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen zu verwirklichen. Die zentrale Lage, die fußläufige Erreichbarkeit aller notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmittel bzw. die ortstypische Bebauung stärken die Nutzung als gemischte Baufläche.
- Die folgenden zusätzlichen Gebäudeeigenschaften sind einzuhalten:
  - Dachform: Satteldach / Pultdach
  - Dachneigung: 15° - 38° / 5° - 25°
  - Dachdeckung: Pfannen-naturrot bis erdfarben  
Blech-silberfarben, kupferfarben  
Gründächer
  - Dachform Nebengebäude: auf untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig
  - Dachgauben: unzulässig
- Um die erforderliche Anzahl der Parkflächen für die geplanten Büros und die Apartments zu erreichen, sieht das Projekt die Errichtung einer Tiefgarage vor, die an die bestehende Tiefgarage der Fl. Nr. 942/12 anschließt. Die Zufahrtssituation ergibt keine Veränderung der bisherigen Planung, da die Einfahrt der neuen Parkplätze direkt auf den vorhandenen Parkflächen erfolgt. Durch die Tiefgarage werden somit zusätzliche Versiegelungen durch Parkplätze an der Oberfläche vermieden.

Durch die Planung der Mehrparteienhäuser soll neu verfügbarer und bezahlbarer Wohnraum in räumlicher Nähe zum Stadtgebiet von Vilshofen an der Donau geschaffen werden.

Durch die bestehende Infrastruktur und die bereits jetzt im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Fläche stellt der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens bereit.

Ebenso werden durch die Planung die Ziele der Innenentwicklung berücksichtigt und einem zusätzlichen Flächenverbrauch entgegengewirkt.

### 1.3.3. Auswirkungen der Planung

#### Städtebauliche Auswirkungen

Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe für das Gebäude im Geltungsbereich fügt sich aufgrund der westlichen Bebauungen (Bebauungsplanänderung „Krautpoint Deckblatt 42) gut in das Ortsbild ein. Im Osten befinden sich ebenfalls alten bestehende Bebauungen mit entsprechenden Gebäudehöhen.

Durch die Festlegungen zur Gebäudegestaltung bindet sich das neue Vorhaben optimal in die vorhandenen Strukturen des Mischgebietes ein.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Derzeitig befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches ein bestehender Anschluss am südlichen gelegenen Wittelsbacherring. Dieser Zugang befindet sich auf der Fl. Nr. 942/2. Es ist angedacht, diese bestehende Zufahrt zum verkehrlichen Anschluss der vorhandenen Wohngebäude zu nutzen. Sichtdreiecke zu dieser Einfahrt sind freizuhalten, um die Verkehrssichtbarkeit der Ausfahrt zum Wittelsbacherring nicht zu beeinträchtigen.

Der Erweiterung der Tiefgarage bzw. die neuen Stellplätze sind über die bestehende Zufahrt im Flurstück 942/4 am Westen des Geltungsbereichs und nicht direkt über den Wittelsbacherring zu erreichen. Die Einfahrt zu diesem Parkplatz wird nicht verändert oder angepasst.

Durch das Vorhaben ist geplant, die Engstelle des Wittelsbacherringes in der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches durch die Verlegung des Gehsteiges und Verbreiterung der Straße zu entzerren. Der Gehweg soll im südlichen Geltungsbereich verlaufen. Wesentliche Veränderungen der verkehrlichen Situation in und um den Geltungsbereich sind jedoch sich nicht zu ergeben.



#### 1.3.4. Infrastruktur

##### - Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Vilshofen GmbH.

Entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz soll auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser geachtet werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch Wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

##### - Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung soll im Mischsystem stattfinden.

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

1. Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
2. Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
3. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
4. Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
5. Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
6. Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
7. Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

##### - Löschwasserversorgung

Soweit die Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 200 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchem Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden kann.

##### - Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen GmbH.

##### - Abfallwirtschaft

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

Reihe nebeneinander aufzustellen, da mit sie mit dem Greifarm aufgenommen werden können.

- Regenabfluss von Dachflächen

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die genannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

- Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird durch entsprechende Festlegung die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt, d.h. die Zufahrten, Parkplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

### 1.3.5. Schallschutz

Das beplante Areal ist derzeitig bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Durch das Deckblatt Nr. 45 wird dies nicht geändert. Somit entstehen für die Belange des Schallschutzes keine Veränderungen zur jetzigen Situation.

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von mindestens 40 dB(A) erreichen. Soweit Balkontüren Rolladenkästen 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 November 1989) sowie die Berichtigung zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate in den Wohn- u. Schlaf-räumen 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 1989).

Die Einhaltung dieser Festsetzung ist vom Bauantragsteller bzw. Bauherrn durch ein Gutachten bei Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

### 1.3.6. Abstandsflächen zu den bestehenden Bebauungen

Innerhalb der mit Baugrenzen dargestellten Flächen darf von der Abstandsflächenregelung nach BayBO abgewichen werden. In Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhen soll die Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber den angrenzenden Anwesen hinreichend festgelegt werden.

Die folgenden Mindestabstände zu den angrenzenden Flurstücksgrenzen sind jedoch einzuhalten:

- 2,2 m zur südlichen Fl. Nr. 938/3 (Wittelsbacherring)

- 1,6 m zur westlichen Fl. Nr. 942/2 (Private Verkehrsfläche)
- 0,3 m zur nördlichen Fl. Nr. 942/10 (bestehender Parkplatz)

Zur östlichen Fl. Nr 373 muss das Gebäude entlang der Baulinie gebaut werden, um das Landschaftsbild/Ortsbild zu erhalten und eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erzielen.

Durch die Unterschreitung der Gebäudeabstände der grenznahen Bebauung ist ein Brandschutzkonzept anzufertigen. Es sind ausreichende Belichtung und Beleuchtung gegeben.

Im Westen, direkt an den Geltungsbereich anschließend, befindet sich eine private Erschließungsstraße welche im Deckblatt Nr. 42 als solche festgesetzt ist, bzw. derzeitig bereits besteht. Durch die Erschließungsstraße ist gesichert, dass in diesem Bereich keine zusätzlichen Baukörper entstehen, und somit die Abstandflächen von Bebauung freigehalten werden.

#### 1.3.7. Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

#### 1.3.8. Einfriedungen

Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sind dem Deckblatt „Krautpoint“ Nr. 39 zu entnehmen

#### 1.3.9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

Gegenstand ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Änderung wird im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2 a BauGB entfällt daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

#### 1.3.10. Hinweise zum geplanten Vorhaben

##### - Denkmalpflege

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im östlichen Rand des Geltungsbereiches das Bodendenkmal 700473 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der unteren Vilsvorstadt von Vilshofen). Durch die derzeitige Prägung als Siedlungsfläche, die bestehende Wohnbebauung und die westlich als auch östlich verlaufenden Zuwegungen kann mit keiner Beeinträchtigung des Denkmals gerechnet werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände des Baugebietes keine oberirdisch sichtbaren und daher unbekanntes Bodendenkmäler befinden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmales ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

**Planung:**

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







  
.....  
Sebastian Joya Shaker  
M. Sc. Environmental Sanitation

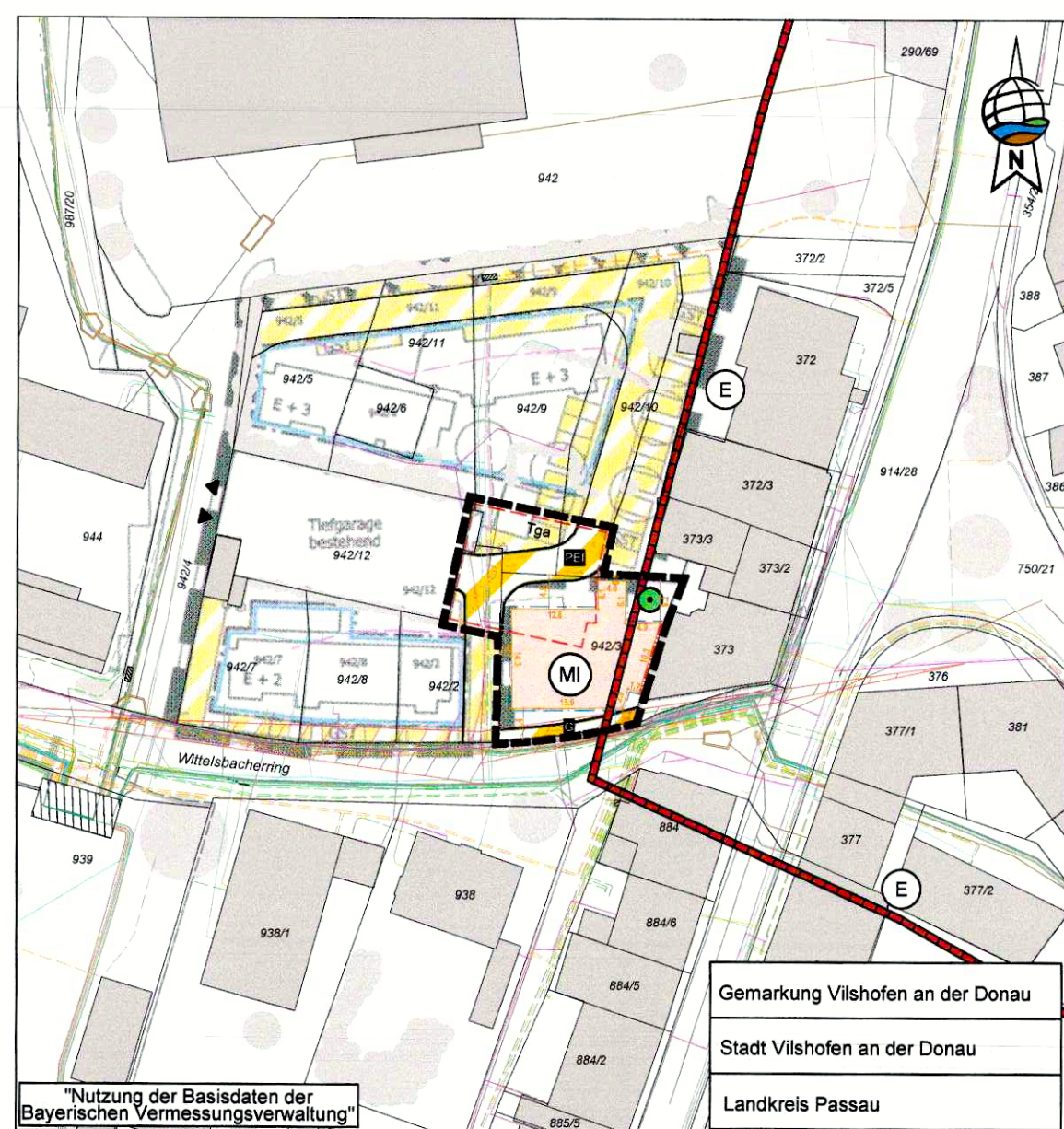
  
.....  
Daniel Wagner  
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan (M 1:1000)

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

-  Bestandsholz außerhalb des Geltungsbereichs
-  bestehende Baukörper (außerhalb des Geltungsbereichs)
-  mögliche Bebauung
-  Leitung - Fernmeldekabel (Bayernwerk)
-  Leitung - Telekom
-  Leitung - Kabel Deutschland
-  Abwasser- und Schmutzwasserleitungen (Stadtwerke Vilshofen)
-  Wasserversorgung (Stadtwerke Vilshofen)
-  Fernwärme (Stadtwerke Vilshofen)
-  Gas (Stadtwerke Vilshofen)
-  Steuerkabel (Stadtwerke Vilshofen)
-  Leerrohr (Stadtwerke Vilshofen)
-  Stromleitung außer Betrieb (Stadtwerke Vilshofen)
-  Stromkabel 20kV (Stadtwerke Vilshofen)
-  Niederspannung (Stadtwerke Vilshofen)
-  Antennenkabel (Stadtwerke Vilshofen)
-  Mittelspannung (Stadtwerke Vilshofen)
-  Straßenbeleuchtung (Stadtwerke Vilshofen)
-  Transformatorenstation (Stadtwerke Vilshofen)
-  KV-Schrank (Stadtwerke Vilshofen)
-  Flurnummer 942/2
-  Bodendenkmal 700473 (nachrichtlich übernommen)  
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der unteren Vilsvorstadt von Vilshofen
-  Sichtdreiecke der bestehenden Zufahrt (außerhalb des Geltungsbereichs)
-  Bemaßungen und Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen [m]
-  Ein- und Ausfahrt



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - 1

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Krautpoint“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 45.

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichnungsverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichnungen folgende Festsetzungen maßgebend: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 942/3, 942/9 TF, 942/10 TF und 942/12 TF der Gemarkung Vilshofen an der Donau.

### Änderungen der textlichen Festsetzungen für Deckblatt Nr. 45

#### Bauweise:

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden können. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

#### Gestaltung der baulichen Anlagen:

#### E + III

Zulässig 4 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 3 Obergeschosse

**Dachform:** Satteldach / Pultdach

**Dachneigung:** 15° - 38° / 5° - 25°

**Dachdeckung:** Pfannen-naturrot bis erdfarben

Blech-silberfarben, kupferfarben

Gründächer

**Dachform Nebengebäude:** auf untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig

**Dachgaupen:** unzulässig

**Wandhöhe:** Max. 15 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Darstellung im Eingabeplan zwingend notwendig).

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Mischgebiet

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

#### Nutzungsschablone WA I

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe
Mischgebiet	15 m
Grundflächenzahl GRZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 2,6
Bauweise abweichende	

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

Baugrenze

Baulinie

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Private Erschließungsfläche

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

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

Einzelbaumpflanzung, nicht standortgebunden

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Tga Tiefgarage

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - 2

### Erschließung und Versorgung:

#### - Verkehr

Sichtdreiecke zu der südlichen Einfahrt sind freizuhalten, um die Verkehrssichtbarkeit der Ausfahrt zum Wittelsbacher ring nicht zu beeinträchtigen.

#### - Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Vilshofen GmbH. Entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz soll auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser geachtet werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch Wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht

#### - Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung soll im Mischsystem stattfinden. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.
2. Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
3. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.
4. Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
5. Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
6. Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
7. Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - 5

### Abstandsflächen zu den bestehenden Bebauungen

Innerhalb der mit Baugrenzen dargestellten Flächen darf von der Abstandsflächenregelung nach BayBO abgewichen werden. Die folgenden Mindestabstände zu den angrenzenden Flurstücksgrenzen sind jedoch einzuhalten:

- 2,2 m zur südlichen Fl. Nr. 938/3 (Wittelsbacherring)
- 1,6 m zur westlichen Fl. Nr. 942/2 (Private Verkehrsfläche)
- 0,3 m zur nördlichen Fl. Nr. 942/10 (bestehender Parkplatz)

Zur östlichen Fl. Nr 373 muss das Gebäude entlang der Baulinie gebaut werden, um das Landschaftsbild zu erhalten und eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erzielen.

In Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhen soll die Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber den angrenzenden Anwesen hinreichend festgelegt werden. Durch die Unterschreitung der Gebäudeabstände der grenznahen Bebauung ist ein Brandschutzkonzept anzufertigen. Es sind ausreichende Belichtung und Beleuchtung gegeben.

### Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### Einfriedungen

Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sind dem Deckblatt Nr. 39 zu entnehmen

## TEXTLICHE HINWEISE

### Belange der Bodendenkmalpflege:

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im östlichen Rand des Geltungsbereiches das Bodendenkmal 700473 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der unteren Vilsvorstadt von Vilshofen). Durch die derzeitige Prägung als Siedlungsfläche, die bestehende Wohnbebauung und die westlich als auch östlich verlaufenden Zuwegungen kann mit keiner Beeinträchtigung des Denkmals gerechnet werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände des Baugebietes keine oberirdisch sichtbaren und daher unbekanntes Bodendenkmäler befinden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - 3

### - Löschwasserversorgung

Soweit die Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 200 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchem Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden kann.

### - Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen GmbH

### - Abfallwirtschaft

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Wohneinheiten ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Hinweis dazu: Die Abfallbehälter sind in einer Reihe nebeneinander aufzustellen, da mit sie mit dem Greifarm aufgenommen werden können.

### - Regenabfluss von Dachflächen

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die genannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

## VERFAHREN

1. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 19.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis 12.08.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis 12.08.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.09.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2020 als Satzung beschlossen.

Vilshofen an der Donau, den 21. Okt. 2020

Florian Gams, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Vilshofen an der Donau, den 21. Okt. 2020

Florian Gams, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23. Okt. 2020 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vilshofen an der Donau, den 23. Okt. 2020

Florian Gams, 1. Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - 4

### - Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird durch entsprechende Festlegung die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt, d.h. die Zufahrten, Parkplätze usw. sind mit wasserdrüchtlagen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

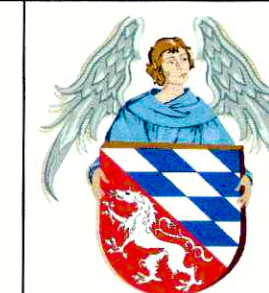
### Schallschutz

Die Außenbauteile von Wohngebäudeerneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> von mindestens 40 dB(A) 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 November 1989) sowie die Berichtigung zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate in den Wohn- u. Schlafräumen 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 1989).

**Die Einhaltung dieser Festsetzung ist vom Bauantragsteller bzw. Bauherrn durch ein Gutachten bei Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.**

## Bebauungsplanänderung „Krautpoint“ durch Deckblatt Nr. 45

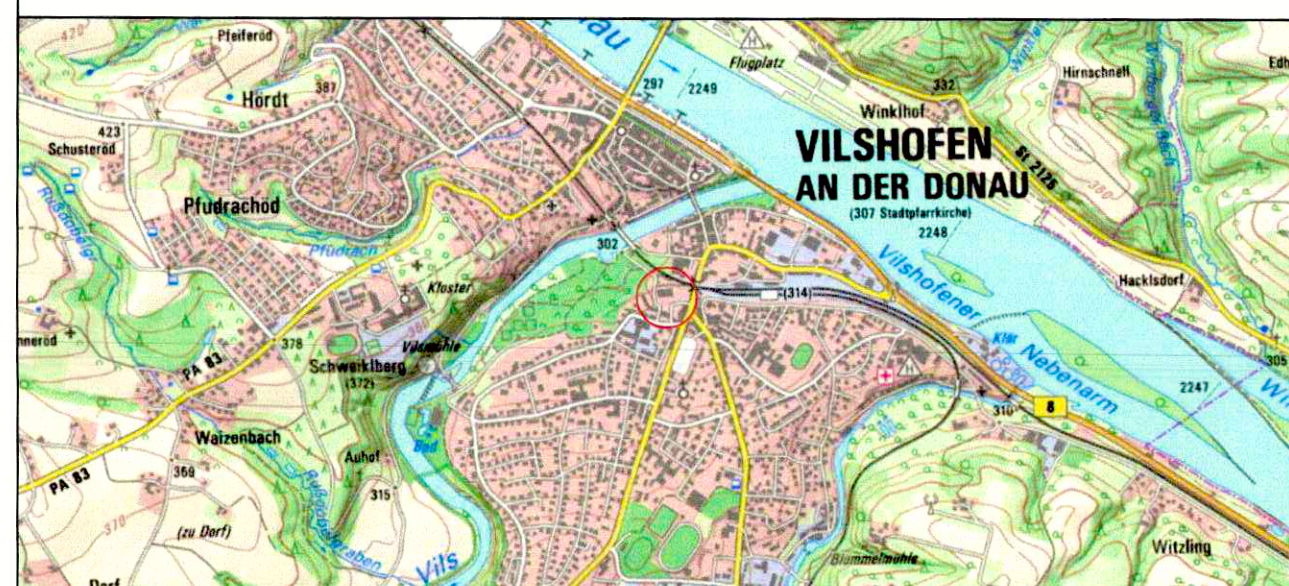


Stadt: Vilshofen an der Donau

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

## Genehmigungsfassung 24.09.2020



### Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen: Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund: Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

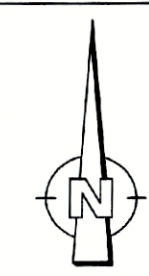
Ufheberrecht: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:



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

Projektleitung: Daniel Wagner



1 : 1.000

Projekt: Bebauungsplanänderung\_Wittelsbacherring

Datei: 1\_BP-1000\_Wittelsbacherring

P2001008