



## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	3-4
2	Bebauungsplan	5
3	Textliche Festsetzungen	6-7
4	Textliche Hinweise	8
4	Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen	9-10
5	Begründung	11-12

## 1. Verfahren

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

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen hat in der Sitzung vom 22.07.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a 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 a 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 22.07.2020 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 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 25.06.2020 in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 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 29.10.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den ..... 16. NOV. 2020 .....



1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... 16. NOV. 2020 ..... 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 Mängel 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.

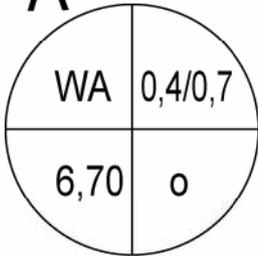
Außerdem wird auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I.S. 2414) hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

# Vilshofen - Mackwiese

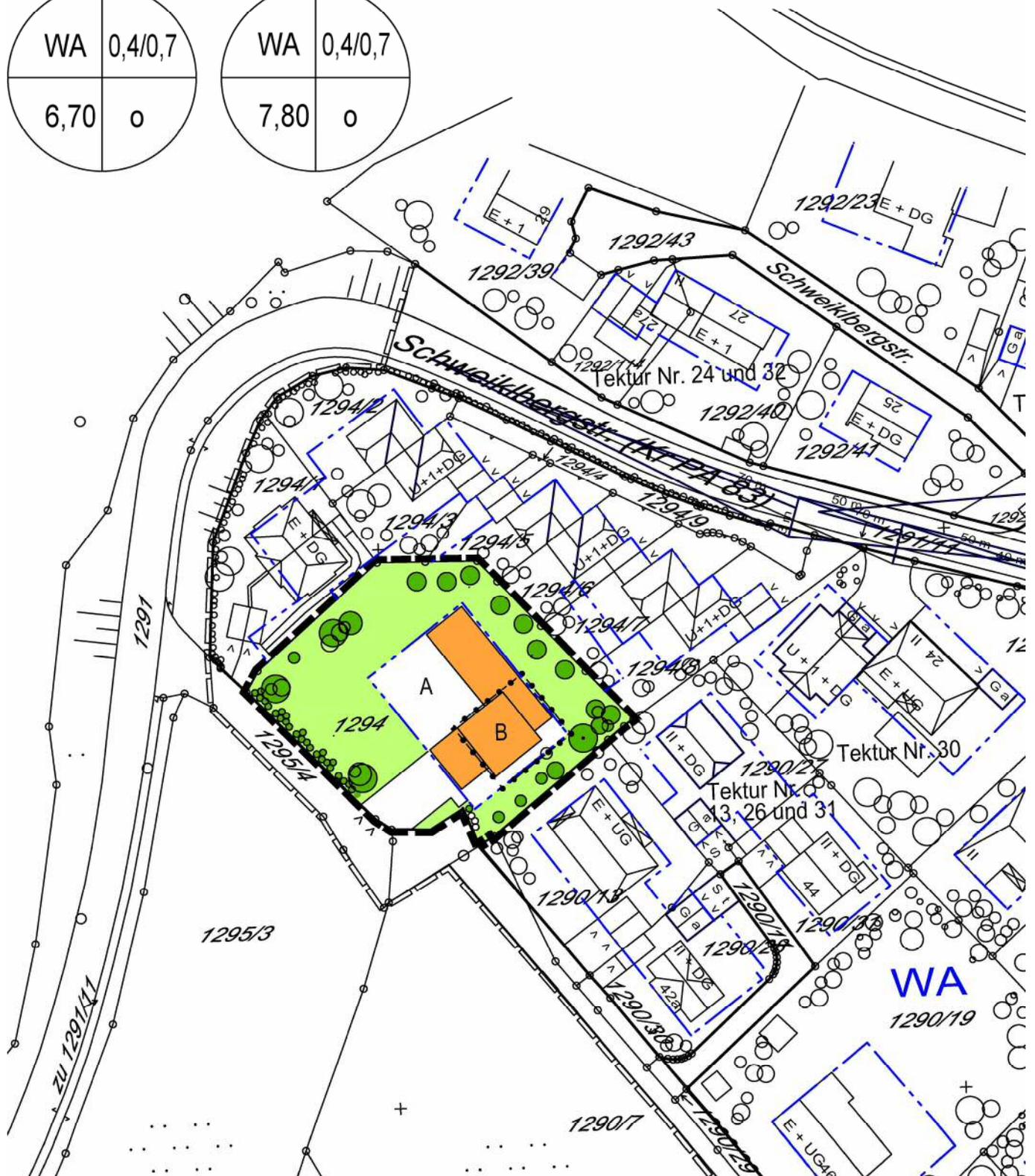
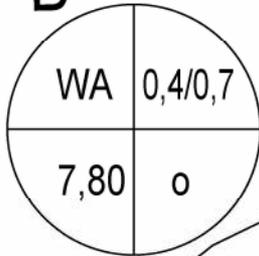
## Deckblatt Nr. 39

### M 1:1000

A



B



## Änderungsinhalt:

### Textliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB)

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

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Bereich des Geltungsbereiches sind nur freistehende Wohngebäude mit max. 2WE zulässig
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse:  
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der max. zulässigen Wandhöhe
- Grundflächenzahl: GRZ=0,4  
Geschoßflächenzahl: GFZ=0,7
- 1.6.1 Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach  
Dachneigung: Satteldach: 15-25°  
Pultdach: 8 – 15°  
Flachdach: 0-5°
- Wandhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche jeweils traufseitig gemessen:  
Typ A: max. 6,70m  
Typ B: max. 7,80m  
Obergeschosse müssen von der nordöstlichen Gebäudekante mind. 3,0m gemessen ab der äußeren Gebäudekante des EG bzw. UG zurückversetzt werden.
- 1.6.8 Dacheindeckung: Blecheindeckung  
Tondachziegel naturrot, anthrazit  
Folienabdichtung, Gründach, begehbare Dach mit Plattenbelag
- Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.  
Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche dürfen nur bis zu einer Fläche von max. 50m<sup>2</sup> errichtet werden.

## **2. Grünflächen – Bepflanzung**

### **2.1 Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Es sind dörfliche Ziergehölze und heimische Gehölzarten zu verwenden (vgl. beigefügte Empfehlungsliste).

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von evtl. vorhandenen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.

Pflanzgebot:

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

Entlang der Erschließungsstraße ist eine zweireihige Hecke zu pflanzen, die eine Höhe von 1,50 – 2,00m nicht überschreitet. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist die Lage der zu pflanzenden Bäume und Sträucher im Grundrissplan darzustellen und nachzuweisen.

### **2.2 Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches**

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

Für die Baum- und Strauchwahl gilt folgende nachstehende Positivliste

#### 2.2.1 Baumarten

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

#### 2.2.2 Straucharten

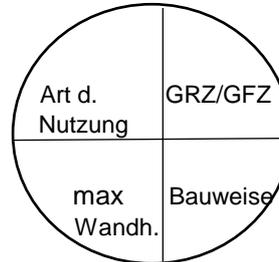
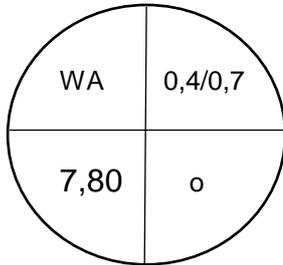
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguine
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Woll. Schneeball	Viburnum lantana
Pfannenhütchen	Euonymus europaeus
Wildrosen	z.B. Rosa arvensis, Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra

**Textliche Hinweise:**

- Denkmalschutz: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per Email mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.  
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))
- Vodafone  
Kabel  
Deutschland: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

## 5. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung



### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

### Grünflächen

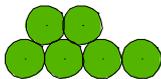


private Grünfläche

### Pflanzungen



Baum zu pflanzen möglicher Standort



zu pflanzende zweireihige Hecke

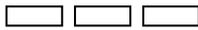
## Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Deckblattes Nr. 39



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B.  
von Baugebieten oder Abgrenzungen des  
Maßes der Nutzung innerhalb eines  
Baugebietes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
ursprünglichen Bebauungsplans

## **6. Zeichenerklärung für die planliche Hinweise**



vorgeschlagene Bebauung

1294

Flurnummer

## **6. Begründung zum Deckblatt:**

### **6.1 Planungsgrundlage**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „WA Mackwiese“ Deckblatt Nr. 38 wird die Fläche als allg. Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Der Stadtrat von Vilshofen hat in der Sitzung vom 25.06.2020 die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „WA Mackwiese“ durch Deckblatt Nr. 39 beschlossen.

### **6.2 Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB – Umweltprüfung**

Da es sich bei diesem Deckblatt um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. §13a BauGB handelt und die Grundfläche des Gebietes mit ca. 2.200m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000m<sup>2</sup> liegt (§13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB), erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren.

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)

Nach §2 Abs.4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand dieses Deckblattes ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (WA). Zusätzliche Flächen werden dabei nicht versiegelt. Eine Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB und der Umweltbericht nach §2a BauGB entfällt daher nach §13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

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.

### **6.3 Zweck und Ziel der Planung**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans waren die heutigen Flurstücke 1294, 1294/1-1294/8 ein einziges großes Flurstück. Nach der Parzellierung dieser Gesamtfläche verbleibt nun das Flurstück 1294 als einzige unbeplante Restfläche.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die bauliche und städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von geeigneten Baugrenzen neu definiert und geregelt werden und durch die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen die Anpassung an die geänderten Bauformen und neuen Anforderungen gesichert werden. Es soll auch sichergestellt werden, dass sich die neue Bebaubarkeit vom Maß der Nutzung mit max. 2WE in den Charakter der Umgebung einfügt. Außerdem wird durch die Festsetzung der Baugrenzen erreicht, dass die für die Umgebung charakteristische Durchgrünung der einzelnen Grundstücke auch hier gewährleistet ist.

## **6.4 Planungserläuterung**

Durch die Festsetzungen in diesem Deckblatt Nr.39 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Mackwiese“ soll eine städtebaulich verträgliche und an die heutigen Bedürfnisse angepasste Bebaubarkeit der Fl.-Nr. 1294 Gemarkung Alkofen ermöglicht werden. Wichtig ist dabei, dass eine Einpassung in die vorhandene Topographie weiterhin gegeben ist und der Charakter der Umgebung mit einer Bebauung mit max. 2WE pro Parzelle erhalten bleibt und eine entsprechende Durchgrünung der Grundstücke sichergestellt wird.

So wird ein neues Baufenster im nördlichen Teil der Parzelle festgesetzt, so dass eine große zusammenhängende Grün-/ und Gartenfläche auf der Südwestseite des Grundstücks verbleibt, die durch die festgesetzte Grünordnung naturnah auszubilden ist. Die Baugrenze wurde so gewählt, dass die städtebauliche Kante oder Flucht der bestehenden Umgebungsbebauung gewahrt bleibt.

Durch die Erweiterung der zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigungen erfolgt eine Anpassung an die geänderten Bedürfnisse, Anforderungen und Bauweisen seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahr 1964. Wichtig ist dabei, dass die geänderten Festsetzungen moderne Bauformen zulassen, ohne die städtebauliche Grundidee zu unterlaufen.

Durch die Zulässigkeit des Flachdachs und die Zulässigkeit einer Dachterrasse wird im Teilbereich B auch die max. zulässige Wandhöhe angepasst. Das neu zu errichtende Gebäude fügt sich weiterhin in die gegebene Höhenentwicklung ein, zumal im stärker abfallenden Bereich des Grundstücks weiterhin nur eine Bebauung mit EG + UG möglich ist. Im flacheren Teil wird durch die geänderten Festsetzungen eine Bebauung mit EG + DG bzw. OG möglich. Diese Geschossentwicklung ist aber auf den meisten angrenzenden Flurnummern bereits möglich, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst wird.

## **6.5 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**

Die Entwässerung des WA Mackwiese – Deckblatt Nr. 39 erfolgt wie bisher im Mischsystem. Über das geplante Schmutzwasserkanalnetz wird das häusliche Abwasser und Niederschlagswasser über das bestehende, örtliche Kanalnetz der Stadtwerke Vilshofen KU zur Kläranlage Vilshofen abgeleitet, wo es seine Ausreinigung findet.

### **c) Straßen**

Das Baugrundstück wird wie bisher über die Schweiklbergstraße erschlossen.