

Deckblatt Nr. 22

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„PASSAUER STRASSE“ (Nord)

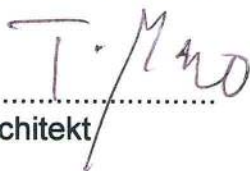
Gemeinde: Stadt Vilshofen an der Donau

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Flur Nr. i. Geltungsbereich: 411; 411/1; 415/2 (Teilfläche)
Gemarkung Vilshofen

Vilshofen an der Donau, 24.06.2021


.....
Architekt

maier + maier
architekten gmbh
schillerstrasse 29 94474 vilshofen
tel 03541-99410, www.arch-maier.de, info@arch-maier.de



Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	3-4
2	Bebauungsplan	5
3	Textliche Festsetzungen	6-8
4	Textliche Hinweise	8-11
5	Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen	12-13
6	Zeichenerklärung für planliche Hinweise	13
7	Begründung	14-19
8	Anlage 1 – Schemaschnitt zur künftige Höhenentwicklung	20
9	Anlage 2 – Beschattungsstudie 21. Juni, 23. September, 21. Dezember	21-23

1. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen hat in der Sitzung vom 22.03.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Durch den ergänzenden Beschluss des Stadtrates der Stadt Vilshofen in der Sitzung vom 14.06.2018 wurde die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Der Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 12.09.2019 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 06.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 12.09.2019 in der Zeit vom 07.10.2019 bis 06.11.2019 weiter beteiligt.

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

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 18.03.2021 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2021 bis einschließlich 26.05.2021 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 18.03.2021 in der Zeit vom 27.04.2021 bis 26.05.2021 weiter beteiligt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 24. SEP. 2021.....


1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02. OKT. 2021..... 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.

Deckblatt Nr.22 Nord zum Bebauungsplan „Passauer Straße“ M 1:1000



Änderungsinhalt:

3. Textliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB)

3.1 Allgemein

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

3.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist außer Kraft gesetzt. Vorrang haben die in diesem Deckblatt festgesetzten Baugrenzen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO
Nicht zulässig sind die Ausnahmen des
§6a Abs.3 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten)

3.4 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 Bau NVO wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GFZ	Wandhöhe
MU Typ A	max. 0,80	max. 2,40	max. 18,50m
MU Typ B	max. 0,80	max. 2,40	max. 13,00m
MU Typ C	max. 0,80	max. 2,40	max. 7,00m

MU Typ A: Das oberste Geschöß ist an der Nordseite gemessen ab Außenkante Gebäude um mind. 3,50m zurückzusetzen.

Die Wandhöhe wird gem. §6 Abs.4 BayBO festgesetzt. Sie werden jeweils traufseitig gemessen von OK natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut.

Bei Pultdächern hingegen wird die Wandhöhe von OK natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dach firstseitig gemessen.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Bau GB i.V. mit § 23 Abs. Bau NVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 ist zulässig, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

3.6 Bauliche Gestaltung

3.6.1 Dachform/Dachneigung

MU Typ A	Flachdach 0-5°, Pultdach 5-8°
MU Typ B	Satteldach, Walmdach 15-35°, Flachdach 0-5°
MU Typ C	Satteldach, Walmdach 15-35°, Flachdach 0-5°, Pultdach 5-8°

Grundsätzlich muss die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

3.6.2 Dacheindeckung

Satteldach/Walmdach:	Pfannen naturrot bis erdfarben, anthrazit
Pultdach:	Blecheindeckung silberfarben, kupferfarben, anthrazit
Flachdach:	Folieneindeckung
	Blecheindeckung silberfarben, kupferfarben, anthrazit
	Zulässig sind auch begrünte Dächer (bevorzugt)

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Hauptdachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Fachregeln des ZVHD (Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks) ein „regensicheres Unterdach“ bei flachen Dachneigungen unter 22° vorzusehen ist.

3.6.3 Dachgaupen

Aus städtebaulichen Gründen erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Der Abstand der Dachgaupen zueinander muss mindestens 1,50m und vom Ortgang mindestens 2,50m betragen. Pro Dachfläche max. 2 Einzelgaupen.

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.

Vorderfläche der Einzelgaupen: max. 2m².

3.6.4 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind neben den dafür vorgesehenen Flächen auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.

Grenzgaragen müssen bei beidseitiger Grenzbebauung giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, d.h. Firstrichtung parallel zur Straße.

Der Zweitbauende hat sich in Dachform, Dachneigung und Gestaltung an den Erstbauenden zu halten.

Dachform	Satteldach 15-35°
	Pultdach 5-8°
	Flachdach 0-5°

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster mit einem Mindestfugenabstand von 1,5cm, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kieselbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

3.7 Topographie/Geländeverhältnisse

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80m ab Urgelände zulässig
- In den Eingabeplänen sind das geplante und ursprüngliche Gelände darzustellen
- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

3.8 Lärmschutz

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren ist für Bauvorhaben, welche schützenswerte Räume gem. DIN 4109 aufweisen, verbindlich eine schalltechnische Untersuchung durch ein entsprechendes Fachbüro durchzuführen, im Rahmen derer der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen von den jeweiligen Bauherrn ein Nachweis zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzvorgaben d. h. Ermittlung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile, Dimensionierungen der Schallschutzfenster, Auslegung der Lüftungsanlage, etc., geführt wird. Hierin sind die einzelnen Immissionsorte (innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts mit den Richtwerten des urbanen Gebiets MU und außerhalb des Deckblattes aber innerhalb des Geltungsbereiches MI Passauer Straße gemäß den Vorgaben für ein Mischgebiet MI), zu berücksichtigen.

4. Textliche Hinweise

4.1 Deutsche Bahn

4.1.1 Infrastrukturelle Belange

Durch das vorgesehene Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Ein unbefugtes Betreten des Gleis- bzw. Gefahrenbereichs ist durch geeignete Maßnahmen vor, während und nach den Bauarbeiten zu verhindern. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Das Betreten der Baustelle über das Betriebsgleis ist nicht gestattet, ansonsten ist eine Absicherung der Mitarbeiter (MA) mit Sicherheitsplan und Sicherungsfirma erforderlich, wenn ein Betreten über das Betriebsgleis erforderlich sein sollte.

Aufgrund der Nähe zu den Anlagen ist eine Einweisung der Baufirma durch den Bezirksleiter Fahrbahn und den Bezirksleiter Oberleitung vor Beginn der Bauarbeiten notwendig. Bezüglich Kontaktdaten wenden Sie sich an der DB Netz AG, Planung und Steuerung (I.NP-S-D-REG(P)), Herrn Arno Säger, D.-Martin-Luther-Str. 8, 93047 Regensburg, Tel.: 0941/500-6377, Email: arno.saenger@deutschebahn.com.

Gegenüber den stromführenden Teilen der Oberleitungsanlagen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen gemäß den VDE-Richtlinien einzuhalten.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,0 m zu den Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten. Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltung/Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5,0 m zum Gleisbereich einzuhalten. Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die frühzeitig mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Liegenschaftsmanagement (I.NF-S-R(L)), Sandstraße 38 – 40, 90443 Nürnberg, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Die Endwuchshöhe der zu pflanzenden Bäume sollte 4,0 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5,00 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so

vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

4.2 Altlasten

Gemäß Angabe der zuständigen Fachstelle am Landratsamt Passau sind keine Angaben zu Altlasten im Geltungsbereich bekannt.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

4.3 Bodendenkmalpflegerische Belange

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Folgende Bodendenkmäler im Planungsgebiet sind bekannt:

4.3.1 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der unteren Vilsvorstadt von Vilshofen.

4.3.2 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der abgegangenen spätmittelalterlichen Kath. Kirche St. Ursula und dem angeschlossenen Siechenhaus in der unteren Vilsvorstadt von Vilshofen.

4.4 Einzeldenkmäler

Folgendes Einzeldenkmal im Planungsgebiet ist bekannt:

4.4.1 Bahnhofstr. 5, Fl.-Nr. 411

Wohnhaus, dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit zwei Balkonen, ionische Pilasterordnung und Putzgliederung, neubarock, 1904

4.5 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern

sie von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) stammt.

BÄUME:		Anmerkungen
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
STRÄUCHER:		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata bevorzugen</i>
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i> i. e. S.	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

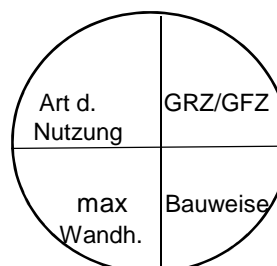
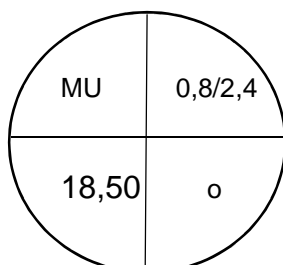
5. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MU

Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

EG

Baugrenze für Erdgeschoss

2.-4.OG

Baugrenze für Obergeschosse
Zusätzlich zum EG zulässige
Bebauungsmöglichkeit in den genannten
Obergeschossen. Eine Bebauung im EG und
1.OG ist hier nicht zulässig

Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fußgängerbereich/Fußweg



Fläche für öffentliche Stellplätze

St



Fläche für private Stellplätze

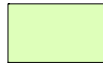
TGa



Fläche für Tiefgarage

Grünflächen

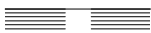
öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

Pflanzungen

Baum zu pflanzen möglicher Standort

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Südteil Deckblatt (nachrichtlich)Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B.
von Baugebieten oder Abgrenzungen des
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**6. Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise**

bestehende Bebauung



vorgeschlagene Bebauung

411

Flurnummer



Bodendenkmal



Einzeldenkmal

7. Begründung zum Deckblatt:

7.1 Planungsgrundlage

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „Passauer Straße“ Deckblatt Nr. 21 wird die Fläche als Mischgebiet nach §6 BauNVO mit ausgewiesen. Der Stadtrat von Vilshofen hat in der Sitzung vom 09.05.2019 die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Passauer Straße“ durch Deckblatt Nr. 22 beschlossen. Es wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB festgelegt.

Der Vorentwurf wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.08.2019 gebilligt.

7.2 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. 4000m² deutlich unter 20.000m² liegt (§13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB), erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren. Auch bei einer gesamtheitlichen Betrachtung von Nord und Süd wird die Obergrenze des §13a BauGB von 20.000m² nicht überschritten. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs.1 BauGB wird jedoch durchgeführt.

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

7.3 Zweck und Ziel der Planung

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll eine Neuordnung und Nachverdichtung des bisher nicht intensiv oder baulich untergeordnet genutzten Bahnhofumfeldes in Vilshofen ermöglicht werden und die Attraktivität eines wichtigen innerstädtischen Areals gesteigert werden. Die Möglichkeit dazu ergibt sich durch die Verlegung des Busbahnhofes und der damit verbundenen neuen Verkehrsführung im Bahnhofsumfeld. Es sollen bestehende Bauflächenpotentiale genutzt werden. Die Entwicklung erfolgt nach den Grundsätzen des Flächensparens und der Innenentwicklung. Der Erforderlichkeitsgrundsatz nach §1 Abs.3 BauGB ist somit beachtet. Zudem soll ortsansässigen Dienstleistern und dem örtlichen Einzelhandel die Möglichkeit gegeben werden, neue Wohn-/ Büro-/ und Verkaufsflächen in zentraler Lage zu errichten oder sich flächenmäßig zu erweitern. Unter Zugrundelegung der Vorbelastung der südlich verlaufenden Bahntrasse – einschließlich des Bahnhofes - wird seitens der Stadt jedoch die Nutzung mit Büro- und Geschäftsgebäuden als städtebauliches Ziel mit einer eher untergeordneten aber zu verwirklichenden bzw. auszubauenden Wohnnutzung gesehen. Die Mischung zwischen diesen zulässigen Nutzungen muss - anders als zum MI, welches dieses geplante Gebiet umschließt – nicht gleichwertig sein (§ 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Die bereits oben beschriebene städtebauliche Zielsetzung liegt hier eher in der

Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV wird gerade eben das Ziel des Gesetzgebers von kurzen Wegen vorbereitet. Dazu ist geplant, durch die Festsetzung von neuen und durch die Erweiterung von bestehenden Baufenstern zusätzliche Bauflächen zu schaffen. Um eine höhere bauliche Dichte zu ermöglichen wird die Fläche im Geltungsbereich als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Zudem wird die maximal zulässige Wandhöhe sowie die GRZ und GFZ je nach Teilbereich erhöht. Dadurch ist es möglich im Zuge der Neuordnung an gezielten Stellen städtebauliche Dominanten zu schaffen und gem. dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauchs Verdichtung in der Vertikale zu ermöglichen. Durch die mehrgeschossige Bauweise statt dem Bauen in der Fläche ergibt sich in dem ohnehin beengten Areal die Möglichkeit attraktive Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln, eine Durchgrünung zu verwirklichen und eine neu gestaltete Verbindung zwischen Bahnhof und Stadtplatz zu schaffen.

Durch die Ermöglichung von mehr Dichte in der Vertikale ist in dem innerstädtischen Areal auch das Außerkraftsetzen des Art. 6 BayBO notwendig. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass die Besonnung und Belichtung der bestehenden Bebauung auch weiterhin gewährleistet ist. Insbesondere zur nördlich gelegenen Bebauung wurde auf ausreichenden Abstand Wert gelegt, so dass hier auch die Vorgaben des Art. 6 BayBO eingehalten werden könnten.

Bei Betrachtung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches wird auch deutlich, dass auf mehreren Baugrundstücken bereits vergleichbare GRZ und GFZ erreicht werden, so dass die Erhöhung dieser beiden Werte durchaus der bereits vorhandenen städtebaulichen Situation und Dichte entsprechen.

Dadurch, dass eine innerstädtische Situation vorliegt, ist der Grad der versiegelten Flächen durch Flächen für Fahrverkehr, ruhenden Verkehr und Räume für den Fußgänger naturgemäß höher. Diese Flächen für Fahrverkehr, ruhenden Verkehr und Räume für den Fußgänger befinden sich z.T. auch auf den privaten Grundstücksflächen, so dass die zulässige GRZ höher anzusetzen ist.



7.4 Planungserläuterung

Durch die Festsetzungen in diesem Deckblatt Nr.22 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Passauer Straße“ soll eine städtebaulich verträgliche Neuordnung und Nachverdichtung des Bahnhofumfeldes ermöglicht werden.

Nach der geplanten Verlegung des Busbahnhofes wird die Verkehrsführung neu geplant und an die neuen Anforderungen angepasst. Dadurch ergibt sich zwangsläufig eine Neustrukturierung und Neuordnung der Bauflächen, Freiflächen und Parkflächen.

Die Baufläche Typ A wurde in ihrer Form und Lage so festgesetzt, dass das zu errichtende Gebäude die Fußwegverbindung vom Stadtplatz zum Bahnhof begleitet und durch die städtebauliche Kantenbildung auch definiert. Aus diesem Grund wird auch das Baufenster im Bereich Typ A so festgesetzt, dass das EG und OG zu den weiteren Geschossen (2.-4.OG) zurückspringen muss, um die schräge Fußwegverbindung zu definieren und um einen Raum für die Freiflächengestaltung zu gewährleisten. Vor dem neuen Gebäuden bilden sich attraktive Freiflächen mit Aufenthaltsqualität, so dass das Bahnhofsareal mehr Leben und Urbanität bekommt. Außerdem lässt sich dadurch eine Torsituation ausbilden, so dass der Fußgänger wie durch ein neu interpretiertes „Stadttor“ die Altstadt von Vilshofen betritt.

Die Möglichkeit zur Neugestaltung der Freiflächen wird auch dadurch ermöglicht, dass ein Großteil der PKW-Stellplätze des neuen Gebäudes in einer neu zu errichtenden privaten Tiefgarage geschaffen wird. Zusätzlich werden ca. 15 oberirdische Stellplätze für Besucher, Kunden oder Kurzzeitparker geplant. Weitere öffentliche Stellplätze werden auf einem neu zu errichtenden Park+Ride Parkplatz ca. 200m östlich des Geltungsbereiches errichtet. Damit kann ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen in fußläufig gut erreichbarer Entfernung geboten werden. Eine Verbindung zum Südteil des Bebauungsplans besteht über einen Fußweg, der in der Breite so ausgeführt ist, dass auch Einsatzfahrzeuge im Notfall diesen befahren können.

Die bauliche Dichte im Geltungsbereich wird dadurch erhöht, dass die zulässige Wandhöhe je nach Teilbereich bis max. 18,50m erhöht wird und folglich auch die Kennzahlen GRZ und GFZ angepasst und erhöht werden. Durch die für innerstädtische Verhältnisse großen Abstände zu den nächsten Büro- und Wohnräumen sind die Auswirkungen trotz der künftigen Größen- und Höhenentwicklung besonders unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung vertretbar. Vergleichbare Werte an GRZ und GFZ findet man bereits teilweise bei der bestehenden Bebauung vor. Die max. Wandhöhe wurde so gewählt, dass die Firsthöhe des höchsten Gebäudes im näheren Umfeld auf der Flurnummer 411 nicht überschritten wird und so eine Einfügung in bestehende städtebauliche Strukturen gegeben ist (siehe Schemaschnitt Anlage 1). Die Fernwirkung wird durch die neuen Gebäude nicht negativ beeinflusst.

Auf bereits bebauten Flurnummern 411 und 411/1 wird ebenfalls das Baufenster erweitert, um dem Eigentümer ebenfalls die Möglichkeit zu geben, sich in städtebaulich geordnetem Rahmen zu erweitern.

7.5 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) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal der Kläranlage Vilshofen zugeführt.

c) Regenwasser

Das Regenwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal der Kläranlage Vilshofen zugeführt.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Vilshofen GmbH

e) Telekommunikationsnetz

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumpflanzungen und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

f) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald mit dem derzeit praktizierten 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papiertonne, Biotonne).

f) Löschwasseranlagen

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW zugelassene Hydranten jeweils am Fahrbahn außerhalb des Trümmerschattens zu installieren.

g) Straßen

Der Geltungsbereich wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Erschließungsstraße mit ausreichender Wendemöglichkeit angelegt, über die die einzelnen Grundstücke erschlossen werden.

7.6 Denkmalschutz

7.6.1 Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

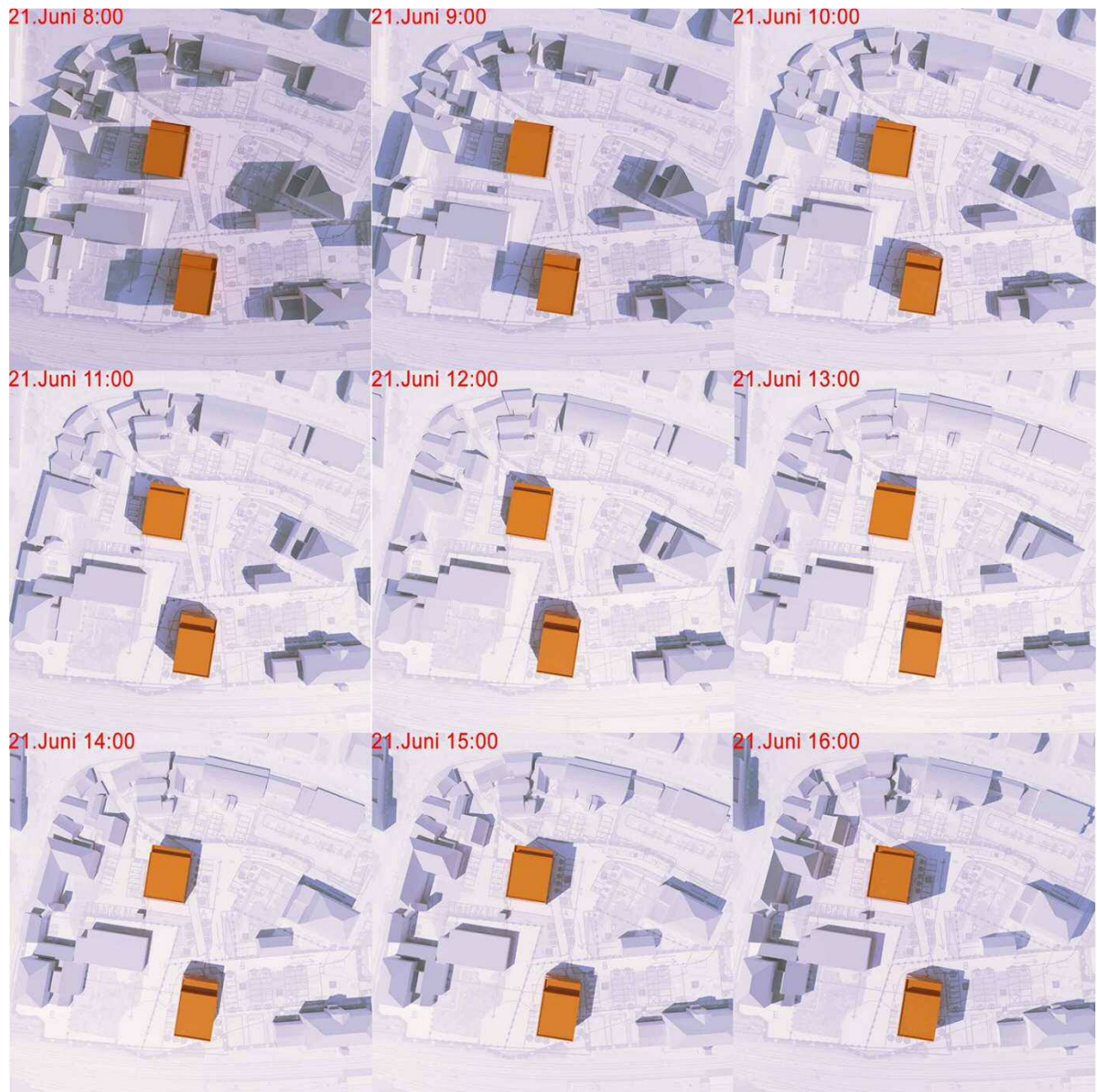
- *D-2-7345-0185 - Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der unteren Vilsvorstadt von Vilshofen.*
- *D-2-7345-0186 - Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der abgegangenen spätmittelalterlichen Kath. Kirche St. Ursula und dem angeschlossenen Siechenhaus in der unteren Vilsvorstadt von Vilshofen.*

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

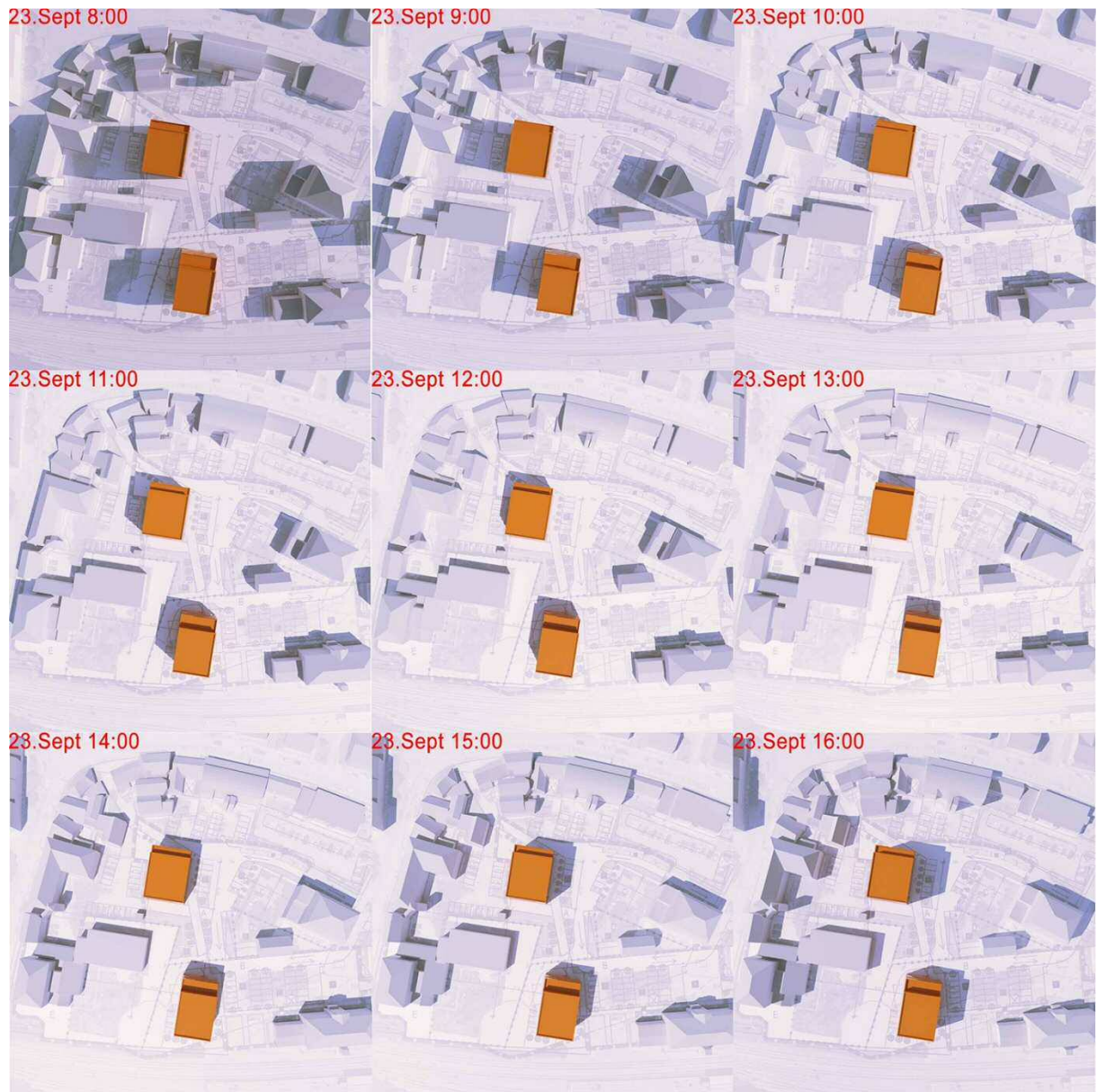
Die Bodendenkmäler liegen größtenteils im westlich angrenzenden Bereich des Geltungsbereichs. Die Fl.-Nr. 403/3, Gemarkung Vilshofen, wurde aus dem Geltungsbereich entfernt, da dieses von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt wird. Weiter liegt das Grundstück mit Flur-Nr. 396, Gemarkung Vilshofen teilweise im Bereich des kartierten Bodendenkmales. Dieses Grundstück ist jedoch im Bestand bereits überbaut. Konkrete Baumaßnahmen sind hier derzeit nicht geplant.



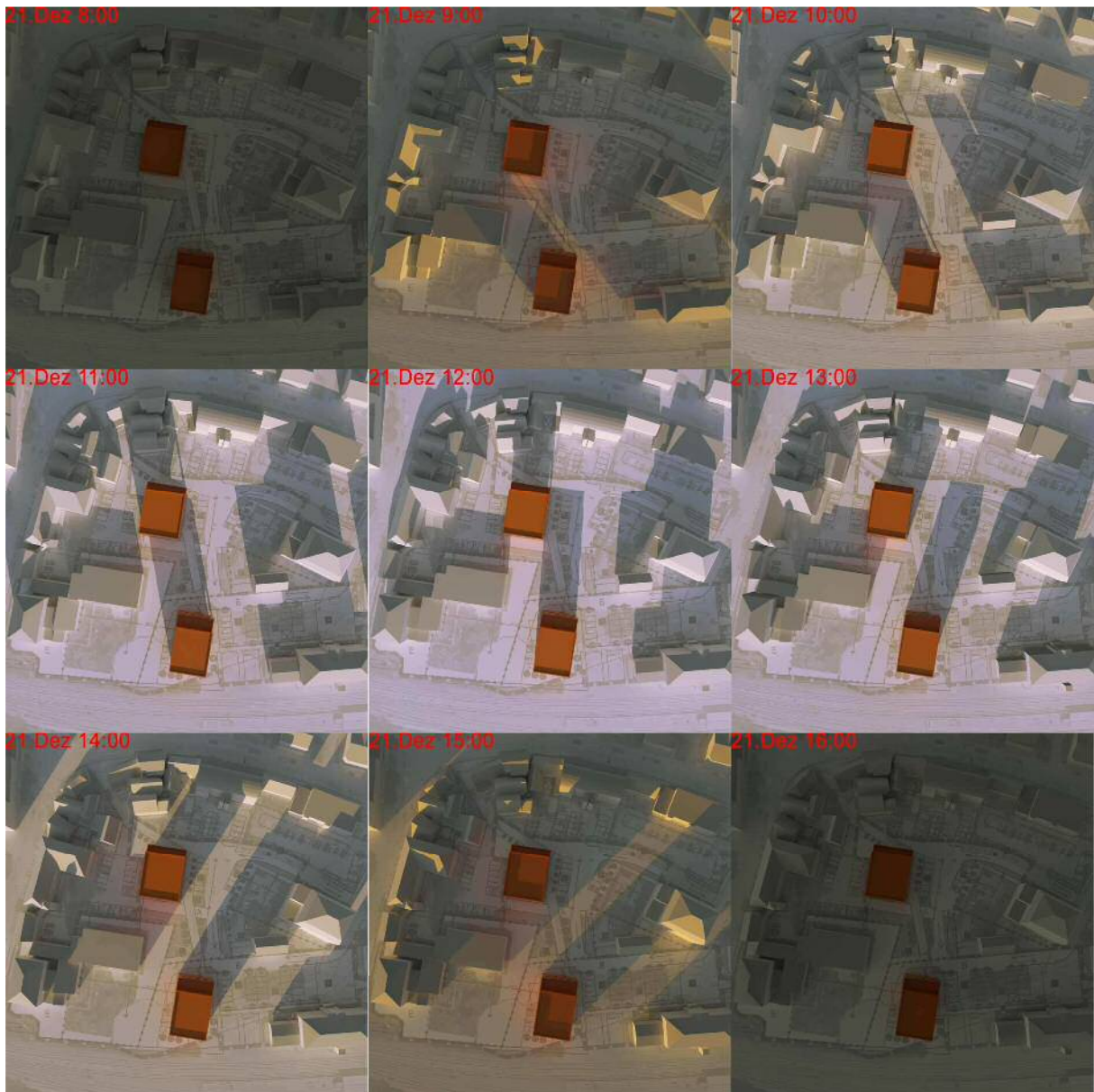
Anlage 1 - Schemaschnitt zur künftige Höhenentwicklung
Maßstab 1:500



Anlage 2 - Beschattungsstudie 21.Juni



Anlage 2 - Beschattungsstudie 23.September



Anlage 2 - Beschattungsstudie 21. Dezember