



**A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**  
nach Bebauungsplan von 1978

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1-4 BuNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.5  Zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- 2.8  Zulässig 7 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss und 6 Obergeschosse







**3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

- 3.4  Baugrenze
- 3.6.1  Flachdach

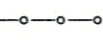

**6. Verkehrsflächen**

- 6.1  Straßenverkehrsfläche öffentlich
- 6.1.1  Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie

**13. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**

- 13.1.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht bezäumt werden
- 13.1.2  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, oberirdisch
- 13.1.3  Garagen mit Einfahrt
- 13.1.6  Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt
- 13.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 13.7  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Deckblattänderung)

**B. PLANLICHE HINWEISE**

- 1012/19 Flurnummer
-  Grundstücksgrenzen
-  Bestandsgebäude

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Betroffen Flurstücke: 1012/19 und 1032

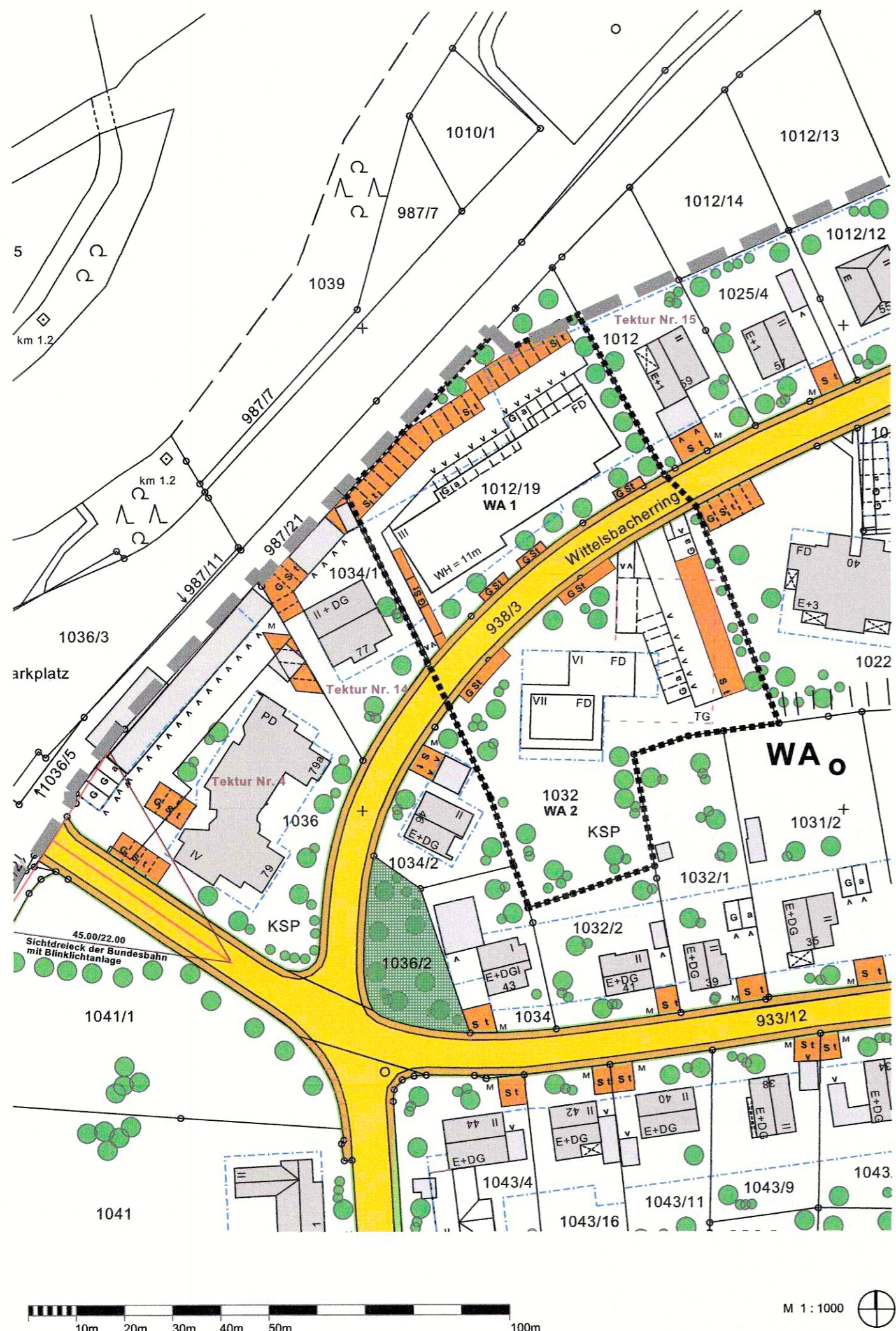
0.4.2 zu 2.5 gültiger BB: Traufhöhe max. 9,00m (Fl.Nr. 1012/19 - WA1)  
Änderung: Traufhöhe erhöht auf 11m (Fl.Nr. 1012/19 - WA1)

0.4.5 zu 2.8 gültiger BB: Traufhöhe max 20,00m (Fl.Nr. 1032 - WA2)  
Textliche Ergänzung:  
Ein Staffelgeschoss ist zulässig, wenn dieses um mindestens 1,5m von der Attika zurückspringt und die zulässige Traufhöhe von 20m maximal um 1,5m überschreitet. Das Staffelgeschoss darf jedoch die Abstandsflächen der zulässigen Traufhöhen von 20m nicht überschreiten.

13.1.1 + 13.1.2 + 13.1.3 + 13.1.6 In der Deckblattänderung kommt die "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen" §1- §14 der Stadt Vilshofen vom 02.10.2006 zum Einsatz. Diese löst die Festsetzungen aus dem Bebauungsplanes von 1978 ab.

Die restlichen Bestimmungen des bestehenden Bebauungsplans behalten Ihre Gültigkeit.

Die Abstandsflächen nach BayBo sind einzuhalten



**Verfahrensvermerke**

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

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 11.12.2019 die Änderung des Bebauungsplanes "Vilsfeld" im beschleunigten Verfahren beschlossen.

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

Der Entwurf des Deckblattes mit der Nummer 63 in der Fassung vom 25.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 öffentlich ausgelegt.

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

Die Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.05.2020 bis 22.06.2020 durchgeführt.

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

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2020 den Bebauungsplan Vilsfeld, Deckblatt Nr. 63 in der Fassung vom 23.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 07. SEP. 2020

Siegel

1. Bürgermeister Florian Gams

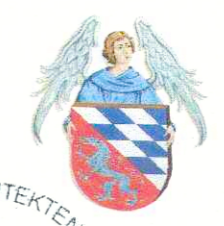
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18. SEP. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 des BauGB wird hingewiesen:

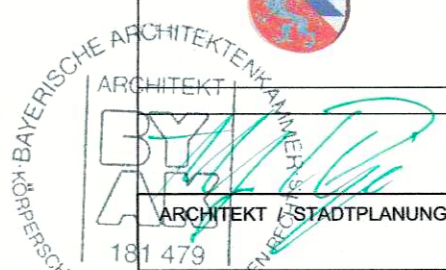
Unbeachtlich werden demnach:

- 1) eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen 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 Bau GB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

werden sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Vilshofen an der Donau gelten 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 Anspruches herbeigeführt wird.



**BEBAUUNGSPLAN**  
**VILSFELD**  
**GEMARKUNG: VILSHOFEN**  
**63. DECKBLATTÄNDERUNG**

	ARCHITEKT	STATUS	DATUM
	ARCHITEKT	Entwurf	25.03.2020
	ARCHITEKT	Stand vor Auslegung	25.03.2020
	ARCHITEKT	Rechtskräftige Fassung	23.07.2020
koerberl doeringer messestraße 6 +49 (0) 851 989 000 400 info@koerberl-doeringer.com architektenpartnerschaft d-94036 passau +49 (0) 851 909 000 430 www.koerberl-doeringer.com			

## Begründung und Erläuterung

zur Deckblattänderung Nr. 63 – Fassung vom 23.07.2020

des Bebauungsplanes  
„Vilshofen – Vilsfeld“  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau

Grundstück: Flur-Nr.: 1012/19 und 1032

### 1. Allgemeines

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe über die bauliche Art und Nutzung.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen.

Die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Vilshofen an der Donau in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 b BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung und der erforderlichen Erschließung ist eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

### 2. Anlass zur Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 09275-154-611 – Vilsfeld der Stadt Vilshofen, Gemarkung Vilshofen ist rechtskräftig. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1012/19 mit einer Größe von 2.533m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 1032 mit 2.937m<sup>2</sup>, wird eine Wohnanlage mit Tiefgarage, Stellplätzen und Garagenplätzen errichtet.

Durch die geänderten technischen Anforderungen im Wohnungsbau können die derzeit geltenden Traufhöhen bei den jeweils erlaubten Geschossanzahlen nicht mehr eingehalten werden. Daher wird eine Anpassung des Bebauungsplanes beantragt. Die Anzahl der Stellplätze werden anhand der gültigen Stellplatzsatzung errechnet, der Bebauungsplan von 1975 ist hinsichtlich der Stellplatzanzahl nicht mehr zeitgemäß.

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt und die Grundfläche geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), erfolgt diese Änderung im beschleunigten Verfahren.

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

### 3. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand der Änderung ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (WA).

Durch die Neuordnung der Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung wird diese Änderung 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.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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

## Begründung zu den Änderungen:

1. 0.4.5 zu 2.8: Traufhöhe max. 20,00m (Fl.Nr. 1032 – WA 2)

Laut Bebauungsplan von 1978 sind 7 Vollgeschosse bei einer Wandhöhe von max. 20m zulässig.

Um lichte Raumhöhen für Aufenthaltsräume nach BayBO sowie Bodenaufbauten und Dachaufbauten nach heutigen Standards des Schall- und Wärmeschutzes zu erreichen müsste die Wandhöhe überschritten werden.

Daher sollen 6 Vollgeschosse und ein zurückversetztes Staffelgeschoss errichtet werden. Dazu wird folgende textliche Ergänzung beantragt:

*„Ein Staffelgeschoss ist zulässig, wenn dieses um mindestens 1,5m von der Attika zurückspringt und die zulässige Traufhöhe von 20m maximal um 1,5m überschreitet. Das Staffelgeschoss darf jedoch die Abstandsflächen der zulässigen Traufhöhen von 20m nicht überschreiten.“*

Abstandsflächen nach BayBO werden eingehalten. Licht, Luft und Sonne für die Nachbarbebauungen sind gewährleistet, nachbarrechtliche Belange sind daher nicht betroffen.

2. 0.4.2 zu 2.5: Traufhöhe max. 9,00m (Fl.Nr. 1012/19 – WA 1)

Für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1012/19 nach heutigem Standard für Wohnungsbau muss von der vorgegebenen Traufhöhe (9m) von 1978 abgewichen werden. Die zukünftige max. Traufhöhe wird auf max. 11m erhöht.

Im Geschosswohnungsbau müssen Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.

Auf Grund der Geländesituation muss das Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses auf Straßenhöhe angehoben werden. Nur so kann das Gebäude barrierefrei erreicht und die nach BayBO erforderlichen barrierefreien Wohnungen umgesetzt werden.

Zudem müssen die Wohnungen im Erdgeschoss nicht unter dem Bürgersteigniveau gebaut werden.

Das Grundstück wird mit den zulässigen 3 Vollgeschossen bebaut, die Abstandsflächen nach BayBO werden auch mit den neuen Wandhöhen eingehalten.

3. 13.1.1 Flächen für private Stellplätze, oberirdisch (Fl.Nr. 1012/19, 1032 - WA 1 und WA 2)

Um der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen vom 02.10.2006 gerecht zu werden, sind zusätzliche Flächen für private Stellplätze erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan von 1978 nicht berücksichtigt.

4. 13.1.2 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, oberirdisch (Fl.Nr. 1012/19, 1032 – WA 1 und WA 2)

Um der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen vom 02.10.2006 gerecht zu werden, sind zusätzliche Flächen für gemeinschaftliche Stellplätze erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan von 1978 nicht berücksichtigt.

5. 13.1.3 Garagen mit Einfahrt (Fl.Nr. 1012/19, 1032 – WA 1 und 2)

Um der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen vom 02.10.2006 gerecht zu werden, sind zusätzliche Garagen mit Einfahrten erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan von 1978 nicht berücksichtigt.

6. 13.1.6 Tiefgaragen mit Ein- und Ausfahrten (Fl.Nr. 1032 – WA 2)

Um der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen vom 02.10.2006 gerecht zu werden, ist eine größere Fläche für die Tiefgarage erforderlich. Die Tiefgarage ist im Bebauungsplan von 1978 zwar berücksichtigt, deren Größe reicht nicht aus um die geforderten Stellplätze unterzubringen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 07. SEP. 2020

Siegel

  
1. Bürgermeister Florian Gams