

# DECKBLATT NR. 68

zum Bebauungsplan  
**„Vilsfeld“**  
Stadt Vilshofen an der Donau



Gemeinde	Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Entwurf vom	02.07.2025
Endfassung	.....

## INHALT:

- A. **Verfahrensvermerke**
- B. **Begründung**
- C. **Änderung der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vilsfeld“**
- D. **Änderung der planlichen Festsetzungen für die Parzellen Tassilostr. 14 und 16**

Planfertiger:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulrike Kreamsreiter'.

Ulrike Kreamsreiter  
Architektin, Stadtplanerin

## A. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Vilshofen hat in der Sitzung vom 05.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Vilsfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [*Werktage, Stunden*] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom .....die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den.....  
.....  
Florian Gams, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Stadt Vilshofen an der Donau, den.....  
.....  
Florian Gams, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den.....  
.....  
Florian Gams, 1. Bürgermeister

## B. Begründung

### **1. Anlass, Inhalt und Zweck der Planung**

#### **1.1. Anlass der Änderung**

Im Wohngebiet Vilsfeld findet derzeit ein Generationenwechsel statt. Dadurch entsteht vermehrt Bautätigkeit im Bestand, welche im Bereich der Einfamilienhausbebauung durch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Vilsfeld im Hinblick auf heutige Wohnstandards stark eingeschränkt wird. Der Stadt Vilshofen an der Donau lag dazu nun ein konkreter Antrag auf Bebauungsplanänderung vor, weshalb diese Thematik in den Fokus geriet und eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen wurde.

#### **1.2. Inhalt und Zweck der Planung**

Die geplante Änderung des Bebauungsplans sieht vor, im Wohngebiet Vilsfeld künftig die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen anstelle der bisherigen Beschränkung auf Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang werden in geringem Umfang auch weitere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen an die heutigen Erfordernisse des Wohnungsbaus angepasst. Ziel ist dabei insgesamt, den aktuellen Anforderungen an Wohnraum, städtebaulicher Qualität und sozialer Durchmischung besser gerecht zu werden.

Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums und des steigenden Bedarfs an Wohnraum, insbesondere in zentral gelegenen Stadtteilen, ist eine maßvolle Nachverdichtung erforderlich. Die Einführung von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine effizientere Flächennutzung, ohne dass die städtebauliche Struktur des Quartiers grundlegend verändert wird. Auf diese Weise kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der insbesondere Familien und Mehrpersonenhaushalten zugutekommt.

Die bisherige Beschränkung auf Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss limitiert die architektonischen Möglichkeiten und führt häufig zu Kompromissen bei der Wohnqualität, insbesondere hinsichtlich Belichtung, Raumhöhen und Barrierefreiheit. Zwei Vollgeschosse bieten eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und ermöglichen flexiblere und zeitgemäße Wohnkonzepte. Damit können die Bedürfnisse verschiedener Lebensmodelle und Generationen besser abgebildet werden.

Die Einführung von zwei Vollgeschossen kann gestalterisch so umgesetzt werden, dass sich Neu- und Umbauten harmonisch in das bestehende Straßenbild und charakteristische Erscheinungsbild des Quartiers einfügen. Gleichzeitig erlaubt die Änderung eine behutsame Weiterentwicklung, die den Erhalt der Attraktivität des Viertels langfristig sichert.

Die Nachverdichtung durch zwei Vollgeschosse trägt zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei, indem der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert und bestehende Infrastrukturen effizienter genutzt werden. Moderne Bauweisen und energetische Standards können bei Neu- und Umbauten leichter umgesetzt werden, wodurch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Schonung von Ressourcen geleistet wird.

Durch die Möglichkeit, größere und vielfältigere Wohneinheiten zu schaffen, wird die soziale Mischung im Quartier gestärkt. Es entstehen neue Angebote für verschiedene Zielgruppen, was die langfristige Vitalität und Lebendigkeit des Wohngebiets fördert.

## **2. Geltungsbereich und geplante Änderung**

### **2.1. Geltungsbereich des Deckblatts**

Die Änderung der textlichen Festsetzungen betrifft den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Die Änderung der planlichen Festsetzungen erfolgt für die Grundstücke Fl.Nr. 914 und 914/25 Gmkg. Vilshofen.

### **2.2. Beschreibung der Änderung der textlichen Festsetzungen**

Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezieht sich in der Hauptsache auf die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Die nicht mehr zeitgemäße Festsetzung der Traufhöhe wird durch die Festsetzung von Wandhöhen mit zugehöriger Definition ersetzt. Weiterhin werden die Dachformen Walmdach, Pultdach und Flachdach für die Hangbauweise und die Bauweise EG+I allgemein zulässig. Auf Grundstücken, für die bisher nur die Bauweise EG+DG zulässig war, dürfen künftig bis zu zwei Vollgeschosse mit entsprechenden Wandhöhen errichtet werden.

Die Wandhöhe von Garagen wird neu definiert und an die Regelungen der BayBO angelehnt.

Darüberhinaus werden Festsetzungen der Grünordnung (Verbot von Schottergärten und nicht heimischen Nadelgehölzen) sowie zur Versiegelung von befestigten Flächen ergänzt.

### **2.3. Beschreibung der Änderung der planlichen Festsetzungen**

Die allgemeine Änderung der Planzeichen beschränkt sich auf das Planzeichen 2.1, das die Bauweise mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze im Plan verortet. Die im Plan teilweise verwendete Bezeichnung „E+DG“ im Planzeichen stellt zukünftig keine Festsetzung mehr dar.

Weiterhin wird die Plandarstellung für die Fl.Nr. 914 und 914/25 verändert, da sich die Grundstücksgrenzen zwischen der Parzellen durch Zuerwerb geändert haben. Die Baugrenzen werden dem heutigen Bestand angepasst und in der Reihe geschlossen.

## **3. Verfahrenswahl**

Die Änderung des Bebauungsplans „Vilsfeld“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1. bis 3. BauGB erfüllt sind.

## **4. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

### **4.1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung werden keine neuen Bauflächen erschlossen. Da die festgesetzte Grundflächenzahl des Bebauungsplans unverändert bleibt, erhöht sich der Versiegelungsgrad nicht. Es ist somit kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

### **4.2. Erschließung**

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung zieht keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen nach sich.

### **4.3. Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aspekte**

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung hat keine negativen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aspekte. Sie entspricht den aktuellen städtebaulichen, sozialen und ökologischen Anforderungen, ermöglicht eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Wohngebiets unter Bewahrung der gewachsenen Strukturen und trägt so zur nachhaltigen Sicherung attraktiven Wohnraums bei.

## C. Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vilsfeld“

**Die textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans „Vilsfeld“ werden wie folgt geändert bzw. ergänzt – **alle weiteren textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der allgemeinen Deckblätter vom 18.12.1995, 22.09.1997 und 09.01.2001 sowie die den Bebauungsplan „Vilsfeld“ betreffenden Deckblätter 58, 60 und 61 behalten Gültigkeit -:**

### 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

**0.3.1** Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden

- a) Fällt das Gelände um mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe in der Fall-Linie des Hanges, ist Hangbauweise anzuwenden (sh. Ziff. 0.3.2)
- b) bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände kann zwischen den Bauweisen 0.3.3 (als Höchstmaß) oder 0.3.4 gewählt werden.

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen des Urgeländes und des geplanten Geländes an den Gebäudeecken und an der Straße in Bezug zum Erdgeschoß sind jeweils im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten bis zur Grundstücksgrenze darzustellen.

**0.3.2 zu 2.1** Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang  
→ geregelt in allgemeinem Deckblatt v. 09.04.2001 und Deckblatt Nr. 58

ergänzend

zulässige Dachformen:

Walmdach 10 – 20°

Flachdach als Gründach in Kombination mit PV  
Bei Flachdach Wandhöhe talseitig max. 7,50m  
*Def. Wandhöhe Flachdach: OK Urgelände bis OK Attika*

**0.3.3 zu 2.1** Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Dachform und -neigung

Satteldach 15 - 20°

Pulldach 8 – 15°

Walmdach 10 – 20°

Flachdach als Gründach in Kombination mit PV

Dacheindeckung

Pfannen in Rottönen, Dunkelbraun oder Anthrazit  
Blechbahnendeckung

Dachgaupen

unzulässig

Kniestock

nur konstruktiver Kniestock auf Rohdecke

Wandhöhe

6,50 m für Satteldach und Walmdach  
6,50 m an der Traufe für Pulldach

7,50 m am Giebel für Pultdach

*Def. Wandhöhe Satteldach/Walmdach/Pultdach: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt traufseitige Außenwand mit der Dachhaut*

7,00 m für Flachdach

*Def. Wandhöhe Flachdach: OK Urgelände bis OK Attika*

**0.3.4** zu 2.1. Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss  
→ geregelt in allgemeinem Deckblatt v. 22.09.1997

**0.3.5** zu 2.1. entfällt

**0.3.6** zu 2.2 entfällt

**0.3.7** zu 2.3 entfällt

**0.3.8** Firstrichtung Der First ist parallel zur Gebäudelängsseite auszurichten

## **0.5 Garagen und Nebengebäude**

**0.51** zu 13.1.3, 13.1.4 und 13.1.5

Garagen und Nebengebäude sind so anzuordnen, dass sie dem Gelände entsprechend als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als Hochgarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden können. Dies gilt nicht bei Grenzgaragen.

Bei Untergeschossbauweise sind auch Garagen mit talseitiger Einfahrt im Kellergeschoss zulässig. Sofern die Geländegegebenheiten es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind, werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen.

Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Geländeschnitt darzustellen.

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Dies gilt nicht, wenn Garagen als Flachdach errichtet werden.

Wandhöhe nicht über 3,0 m. Grenzgaragen sind gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu gestalten.  
*Def. Wandhöhe Garage: OK Urgelände bis gedachten Schnittpunkt traufseitige Außenwand mit der Dachhaut*

## **0.6 Einfriedungen**

Bzgl. Einfriedungen gilt weiterhin das → Deckblatt Nr. 60

## **0.7 Grünflächen**

wird nach 0.75 wie folgt ergänzt:

0.76 Im gesamten Geltungsbereich sind sowohl auf öffentlichen als auch privaten Grünflächen Pflanzungen von nicht heimischen Nadelgehölzen (insbesondere sog. „Thujen“) sowie auch Kirschlorbeer unzulässig.

0.77 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen und die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien unter Grünflächen sind unzulässig.

Folgende textliche Festsetzung wird ergänzt:

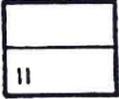
### 0.10 Versiegelung

0.10.1 Befestigte Flächen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wasserdurchlässig zu erfolgen.

### 0.11 Oberflächenwasser

0.11.1 Oberflächenwasser von befestigten, privaten Flächen, insbesondere von Zufahrten, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Eine eigenständige Entwässerung ist vorzusehen, welche in den Bauantragsunterlagen auch darzustellen ist.

**Die Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert – die weiteren Planzeichen behalten Gültigkeit!**

2.1  zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
WA GRZ = 0,4      GFZ = 0,8

Hinweis: Die Bezeichnung „E+DG“ im Planzeichen stellt im Bebauungsplan zukünftig keine Festsetzung mehr dar

2.2 entfällt

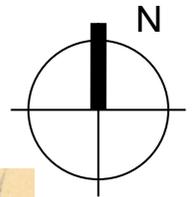
2.3 entfällt

2.10 entfällt

3.6.5 entfällt (wird ersetzt durch ergänzte textliche Festsetzung 0.3.8)

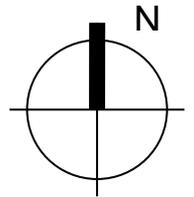
## D. Änderung der planlichen Festsetzungen für die Parzellen Tassilostr. 14 und 16

M 1:1000

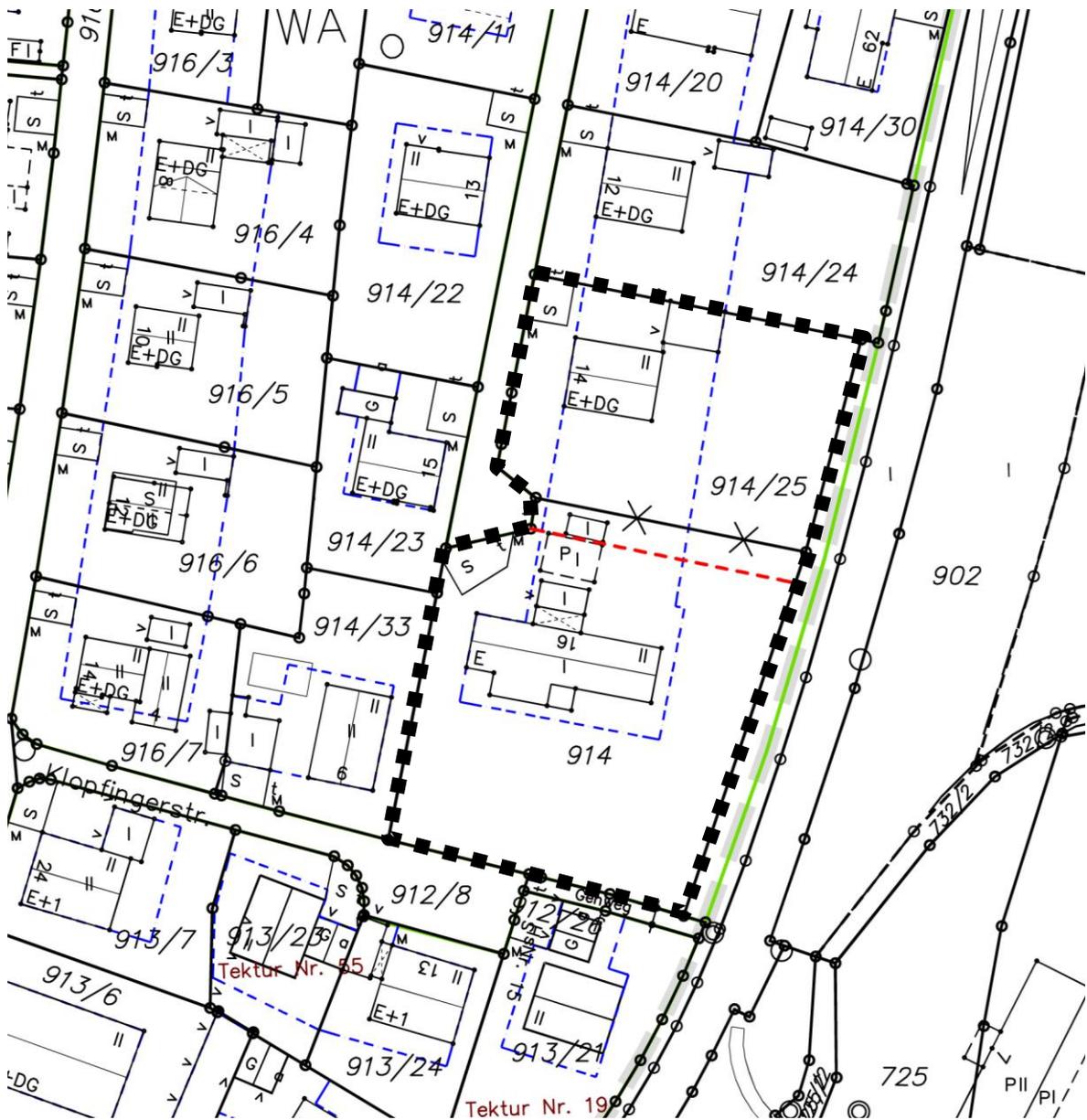


### 1. Bisherige Darstellung





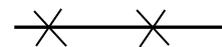
## 2. Änderung mit Deckblatt Nr. 68 für Fl.Nr. 914 und 914/25 Gmkg. Vilshofen



### Planliche Hinweise:



Geltungsbereich planliche Änderung



Aufgelassene Grenze



Neue Grenze