

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Zeitlamer Berg II“ der Stadt Vilshofen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom und der Begründung mit Umweltbericht vom

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist;

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

c) Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Gemeinliches Satzungsrecht.

Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 26. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323)

b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße, die Erdgeschossenebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/9)

Zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum im Untergeschoss ist eine Abgrabung von max. 2,00 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 3,00 m samt damit verbundener Stützmauer zulässig.

7.5. Sichtschutzelemente

7.5.1. Höhe
max. 2 m, gemessen ab OK-Gelände bis OK-Sichtschutzwand

7.5.2. Länge
Die max. Grenzbebauung darf 9 m nicht überschreiten. Dies ist jedoch nur an einer seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze (nicht an eine öffentliche Straße grenzend) zulässig.

8. Sichtreiecke

Im Bereich der Einmündungen in übergeordnete Straßen sind Sichtreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.

9. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

9.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestmaß

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind standortgerechte / klimaresiliente Arten zulässig.

Pflanzenqualitäten:

Bäume: heimische Laubbäume, Hochstamm 3xv.mD6, STU 12-14cm
in Hecken: Halbst., Zw. 100 – 150 cm
Obstbäume: Halbstamm oder Hochstamm
Straucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm

Alle nicht planlich dargestellten Pflanzenmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.

9.2. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsförmern und auffälliger Laub- und Nadelanfarbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeförmern (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

9.3. Private Grünflächen

- Pflanzung von min. 2 Obst- bzw. Laubbäumen pro Parzelle
- Pflanzung im Plan kenntlich gemachter standortgebundener Bäume auf den Parzellen im Vorgartenbereich/straßenbahn Teil des Grundstückes bzw. als Ortsrandeinguß
- standörtliche Abweichungen dieser um bis zu 5 m zulässig



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/9)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
Nutzungen des §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen

1.2. Maß der baulichen Nutzung
Max. zulässige GRZ: 0,30

Max. zulässige GFZ: 0,60

Einzel- und Doppel, sowie Mehrfamilienhäuser zulässig

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
offene Bauweise

Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

2.1. Anzahl der Wohneinheiten
maximal 2 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig
- ab einer Grundstücksgröße von 600 m² sind 3 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig

2.2. Abstandsflächen
Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO wird bei grenznahen Garagen mit einer Wandhöhe von bergwärts max. 3,00 m und max. 4,50 m talwärts eine abweichende Abstandsfläche von 1,00 m festgesetzt.

2.3. Gebäudetypen je Gelände
Falls das bestehende Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so ist folgende Bauweise anzuwenden:
UG + E

Zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum im Untergeschoss ist dann eine Abgrabung von max. 2,00 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 3,00 m samt damit verbundener Stützmauer zulässig (siehe 6. letzter Spiegelstrich und 7.4.).

Bei geringerer Hangneigung sind folgende Bauweisen zulässig:
E + I
E + D

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße, die Erdgeschossenebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/9)

- Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug
- bei Ausfall Ersatz durch Neubeplantzung gemäß Pflanzliste

9.4. Öffentliche Grünflächen

- Strauchgruppenpflanzung am Lärmschutzwall (min. 5 Gruppen von 8 Sträuchern, 1 Strauch pro m²)
- Umsetzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme

9.5. Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zu angrenzenden Privatflächen und 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen.

9.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen/Beleuchtung

Strom-, Wasser- und Fernwärmeführungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlüsse sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstände zu planen und zu verlegen. Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung im Straßenraum ist zu achten.

9.7. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzuhaltende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

9.8. Ausgleich

Aufgrund der vereinfachten Vorgehensweise kann von einer Ausgleichsermittlung abgesehen werden. Ein funktionaler Ausgleich erfolgt durch Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich.

10. Immissionschutz

Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan mit der Nr. S2203034 (Revision 1) vom 11.08.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10.1. Aktiver Lärmschutz

Entlang der wesentlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Lärmschutzwall mit einer durchgehenden Höhe von 2,5 m, d. GOK nördlich und südlich der Zufahrt zu errichten. Die Lage kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
Nutzung des §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen

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

Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet	Art der baulichen Nutzung	Geschoßflächenzahl
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GFZ max. 0,6
	Bauweise	Dachform
	Offene Bauweise	SD, WD, KWD, ZD, FD

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

- Baugrenze
- Baufenster Garagen

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R	Fuß- und Radweg
F	Fußweg
FW	Feldweg

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

70 m Sichtreiecke zur Staatsstraße 2119 (freizuhalten)

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

- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume, zu pflanzen (standortgebunden, standörtliche Abweichungen um bis zu 5 m zulässig)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flächen für die Wasserwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/9)

3. Gebäudegestaltung

3.1. Gebäudehöhe bei weniger als 1,50 m Geländeunterschied
seitliche Wandhöhe maximal 6,75 m

3.2. Gebäudehöhe bei mehr als 1,50 m Geländeunterschied
seitliche Wandhöhe bergwärts maximal 4,75 m
seitliche Wandhöhe talwärts maximal 6,75 m
Als Wandhöhe gilt das Maß des natürlichen Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, traufseitig gemessen.

3.3. Dachform und Dachdeckung
Die Gebäude sind als symmetrisches Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach zulässig. Ebenso sind Pultdächer zugelassen.

Dachneigung Satteldach: geneigte Dächer
maximale Dachneigung 30°
- Dachneigung min. wie Walpdach, max. 35°
minimale Dachneigung 15°

Dachneigung Pultdach: maximale Dachneigung 15°
minimale Dachneigung 8°

Dachneigung Walmdach: maximale Dachneigung 30°
minimale Dachneigung 15°

Dachneigung Krüppelwalmdach: maximale Dachneigung 30°
minimale Dachneigung 20°

Dachneigung Zeltdach: maximale Dachneigung 24°
minimale Dachneigung 8°

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, Pfannen, ziegelrot bis rotbraun, grau
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volladeckung mit Solarpanelen zulässig. Nichtspiegelnde Metalldecker können ebenso zugelassen werden, wenn diese aus umweltneutralem Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung haben; d. h. negative Auswirkungen auf das Grundwasser und das abzuleitende Oberflächenwasser durch Dacheindeckungen ausgeschlossen werden können.
Kupfer-, zink- oder bleigedackte Hauptdachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Dachüberstände:
Dachüberstände von Grenzgaragen über die Grundstücksgrenze hinaus sind unzulässig.
Ausnahme: Bei Vorliegen einer schriftlichen Einverständniserklärung des betroffenen Nachbarn; der Übernahme des Dachüberstandes.

Einrichtung:
Längsseite des Gebäudes (Ausnahme Zeltdach)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8/9)

Der aktive Lärmschutz ist vor der Aufnahme einer Wohnnutzung zu errichten.

10.2. Angepasste Planung

Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind bei den Parzellen 1, 9, 10 und 11 auf der von der SI 2119 abgewandten Seite, anzuordnen. Alternativ können die Aufenthaltsbereiche lärmabgesichert ausgeführt werden (z. B. Glasteile, durchgehende Brüstung, geschlossene Seitenwände).

10.3. Grundisorientierung

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen bei den Parzellen 1, 9, 10 und 11 an der Ostfassade angeordnet werden. Ist dies aus planerischen Gründen nicht möglich, sind diese Räume mit einer fensterunabhängigen Wohnraumbelüftung auszustatten. Somit kann ein zwingendes Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke vermieden werden.

10.4. Passiver Lärmschutz

1. Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 61 dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Dies gilt für Gebäude, welche auf den im Folgenden rot markierten Bereichen zu liegen kommen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- Geltungsbereichs
- Flurgrenze mit Flurnummer
- Bemaßung
- Höhenlinien mit Höhenangabe
- mögliche Parzellengrenzen
- mögliche Gebäude
- Nummer und Größe der Parzelle
- bestehende Baukörper
- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Baumfallzone)
- Lärmschutzanlage
- Anbauverbotszone zur Staatsstraße (20m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/9)

3.4. Dachaufbauten, Dachgauben, Querriegel

Dachgauben:

- Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 28° zulässig
- stehende Giebelgaube bis 2,5 m² Fensterfläche pro Gaube
- liegende Schleppegauben mit einer Höhe von max. 1,00 m und einer Ansichtsfläche von max. 5 m². Hier jedoch max. 1 liegende Schleppegaupe pro Dachfläche zulässig.
- max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche
- First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
- min. 2,5 m vom Ortsgang entfernt
- negative Dachneigungen auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig
- aneinandergerettete Dachgauben sowie Dachüberstände sind unzulässig
- Der Abstand der Dachgauben zueinander muss mind. 1,50 m betragen.
- Die Sichtflächen der Gauben sind in Blech auszuführen.

Querriegel:

- Satteldach / Pultdach / Walmdach / Krüppelwalmdach
- Dachneigung min. wie Walpdach, max. 35°
- max. 2 Querriegel pro Hauptdachfläche
- Abstand von Gebäudeecken min. 3,00 m
- Abstand zwischen 2 Querriegeln min. 5,00 m
- First muss unter Hauptfirst min 50 cm zurückbleibend
- Breite max. 4,00 m Außenmaß
- Vorsprung über Außenwandfläche max. 2,50 m

3.5. Fassadengestaltung

Wandoberflächen
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile
- Fassadenelemente

Farbgestaltung
- harmonische Farbgestaltung in natürlichen Farbönen
- grelle Farben sind unzulässig

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- oder Schnurgrüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

3.6. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

In den im Planblatt gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, handelt es sich um Baumfallzonenbereiche der angrenzenden Waldflächen. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen. Es ist eine Haftungsfeststellung abzuschließen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (9/9)

2. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen den Anforderungen der Reihe „DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau“ entsprechen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Verkehrslärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel.

3. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109 ist von einem geeigneten Fachbüro zu führen.

Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Vilshofen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

TEXTLICHE HINWEISE (1/3)

1. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

2. Vereinigungen des Untergrundes

Werden bei Ausubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Passau zu melden.

3. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.

SPARTEN

- Sparten Telekommunikation (nachrichtlich übernommen, Telekom)
- Sparten Telekommunikation (nachrichtlich übernommen, Vodafone Deutschland GmbH)
- Regenwasserkanal (nachrichtlich übernommen, Stadtwerke Vilshofen)
- Schmutzwasserkanal (nachrichtlich übernommen, Stadtwerke Vilshofen)
- Steuerkabel (nachrichtlich übernommen, Stadtwerke Vilshofen)
- Leerrohr (nachrichtlich übernommen, Stadtwerke Vilshofen)
- Stromkabel (nachrichtlich übernommen, Stadtwerke Vilshofen)
- Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen, Stadtwerke Vilshofen)
- Schutzrohr (nachrichtlich übernommen, Stadtwerke Vilshofen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/9)

4. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Erhabene und abstehende Anlagen unzulässig.
- Eine Solarumzung (Photovoltaik oder Solarthermie) ist innerhalb von drei Jahren nach Bezug zwingend umzusetzen.

5. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

Als Wandhöhe der Garagen gilt das Maß des Urgeländes (Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Darstellung im Eingangsriß zwingend notwendig).
Die erforderliche Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen an der Donau in der jeweils gültigen Fassung.
Die Stellplätze, sind in wasserdruckloser Bauweise, nicht vollständig versiegelt, zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasengulpenpflaster, Verbundpflaster).

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig

Garagen mit talseitiger Zufahrt: talseitige Wand max. 3,00 m

Garagen mit bergseitiger Zufahrt: bergseitige Wandhöhe max. 3,00 m

Die Wandhöhe bei Grenzgaragen muss sich grundsätzlich nach Art. 6 Abs. 7 BayBO richten. Abweichend hiervon werden grenznahe Garagen mit einer Wandhöhe von bergwärts max. 3,00 m und max. 4,50 m talwärts zugelassen, sofern diese Garagen in einem Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Folglich wird für diese grenznahen Garagen eine abweichende Abstandsfläche von 1,00 m festgesetzt.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

6. Geländeänderung im Planungsbiet

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.
- Geländeänderungen pro Parzelle bis zu 1,00 m zulässig. Ein Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze ist jedoch bei Aufschüttungen und Abgrabungen ein zuhalten.
- Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundriss darstellt.
- Im Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeeiveau nicht verändert werden (Ausnahme an den Garagenzufahrten).
- Die Böschungen zur Grenze dürfen 25° nicht übersteigen
- Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.
- Bei Hanggrundstücken ist um das Hauptgebäude herum zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum im Untergeschoss eine Abgrabung von max. 2,00 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 3,00 m zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE (2/3)

4. Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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 betrifft die übrigen. Nimmt ein 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 DSchG:
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.

5. Löschwasser

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundschutz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löschzeit, 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Grundschutz nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 120 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

6. Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvervoraussetzung. Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.

Die Anbringung von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, ist vorgeschrieben.

7. Brauchwassernutzung/Hetzanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Passau) vorzulegen. Eine Grundwasseruntersuchung durch Wärmepumpenanlagen (Entnahme-/Schickbrunnen) ist grundsätzlich möglich. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Tiefbohrungen) ist im Bereich des Grundstücks nicht zustimmungsfähig bzw. auf das Quartär zu beschränken.

VERFAHREN

1. Die Stadt Vilshofen a. d. Donau hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

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

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

Vilshofen a.d. Donau, den

Florian Gams, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Vilshofen a.d. Donau, den

Florian Gams, 1. Bürgermeister (Siegel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/9)

7. Einfriedungen/Stützmauern

7.1. Zäune

7.1.1. Arten
Es sind Holzzäune, Maschendrahtzäune, Einstab- und Doppelstabmatten und Schmiedezäune zulässig. Zäune sind mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (ohne Sockel, Tierwanderungen).

7.1.2. Höhe

7.1.2.1. Straßenseitig
Straßenseitig ist eine maximale Zaunhöhe gemessen an der OK des fertigen Geländes (Gelände nach Erstellung der Erschließung und nach Erstellung der Außenanlagen mit Beachtung der teilweisen Festsetzung 8) von 1,00 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist zulässig, es muss jedoch ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken (Stellplätze), auch den Nachbargrundstücken, gewährleistet sein. Im Bereich der jeweiligen Einmündungen ist beidseitig (auch Einfluchten des Nachbargrundstückes) eine max. Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).

7.1.2.2. Zwischen den Grundstücken
Zwischen den Grundstücken ist eine maximale Zaunhöhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von 1,20 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist zulässig.

7.1.3. Ausführung

7.1.3.1. Holzzaun
Unzulässig sind vollständige Zaunelemente, sowie Elemente, welche eine wandartige Wirkung erzeugen.

7.1.3.2. Maschendrahtzaun
Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten) tann-grün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.

7.1.3.3. Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune
Tanngrün, graphitgrau oder verzinkt

7.2. Pfeiler
Zulässig aus verputztem Mauerwerk oder Naturstein, max. 0,20 breit und 0,20 tief. Bei Eingangs- und Einfahrtstore sind Pfeiler mit einer max. Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,4 m zulässig. Die Zaunhöhe darf um 0,1 m überschritten werden.

7.3. Mauern
Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

7.4. Stützmauern
Stützmauern sind bei Hanggrundstücken als Einfriedung zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von max. 0,80 m und im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von 1,90 m nicht überschritten werden. Im Bereich von Einmündungen ist eine max. Höhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck). Die Verwendung von Betonsteinen zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Die Verwendung von Natursteinen oder Sichtbeton ist zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE (3/3)

8. Textliche Hinweise zur Wasserwirtschaft

8.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken
- Unvermeidbare Versiegelungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden
- Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.
- Es darf kein Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Hierfür sind eigenständige Entwässerungsanlagen mit Anschluss an den Kanal vorzusehen. Dies ist in den Plänen zum Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen (Entwässerungsplan).
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Untertiefler nicht durch Vermässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Anschluss an den Regenwasserkanal zulässig

8.2. Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

- Ableitung über den Regenwasserkanal
- naturnahe Gestaltung der Rückhalteeinrichtungen/Ableitgraben soweit möglich

8.3. Schmutzwasser

- Kanalarerschließung im Trennsystem
- Anschluss der Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung an das bestehende Kanalnetz
- Anschlüsse auf den Grundstücken ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen

8.4. Wassergefährdung

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenvorordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.

8.5. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Stadt Vilshofen an der Donau gewährleistet.

9. Behindertergerechter Ausbau

Es ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Bereiche möglichst ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung soweit möglich ohne Einschränkungen möglich sein.

10. Abfallentsorgung

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holysystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

11. Parkflächen/Stellplätze

Aufgrund der Hanglage bietet sich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen an. Auf alternative, platzsparende Parksysteme (Doppelparksystem, Plattform,...) wird hingewiesen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Zeitlamer Berg II“

Stadt: Vilshofen a. d. Donau
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Vorentwurf 26.08.2025

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 Übernahme:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Umfang:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 84486 Osterhofen
FON: 09832 9544-0 | FAX: 09832 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Martin Rößner
1 : 1.000
Datei: BPP_1306_08_08_Am_Zeitlamer_Berg_II
P2202036