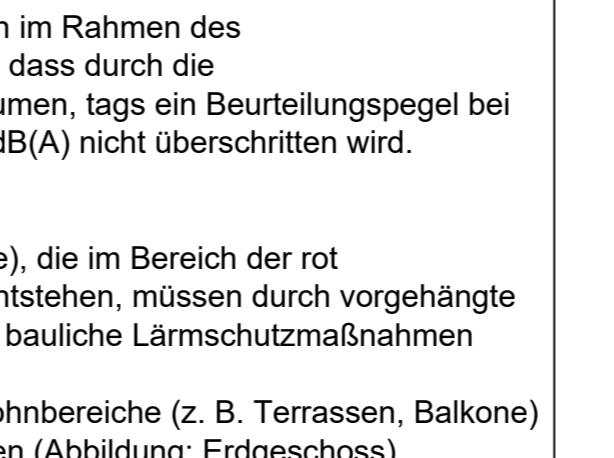
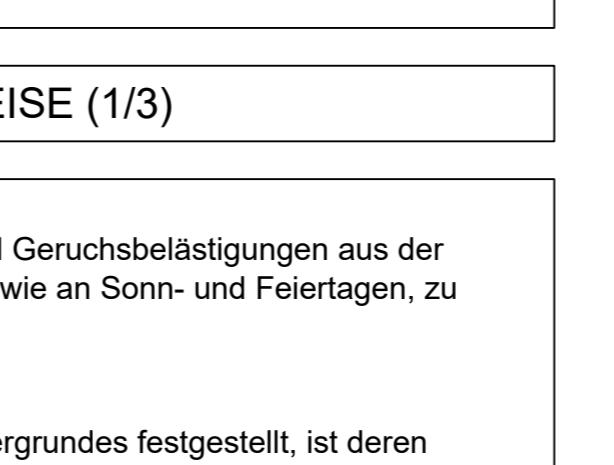
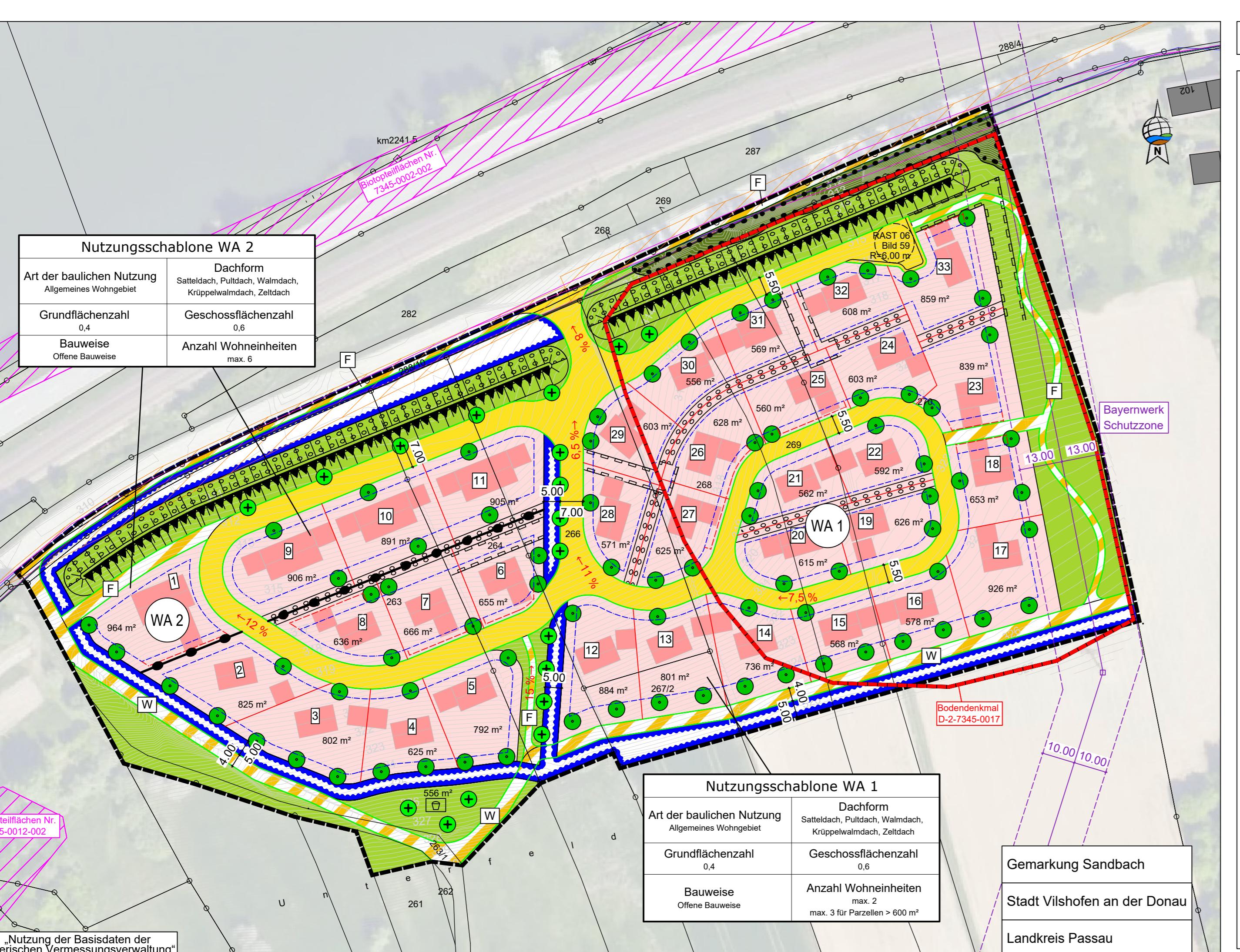


PRÄAMBEL (1/1)	1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/9)	1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/9)	1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/9)	1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/9)	1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/9)
<p>Der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA - Sandbach Ost“ der Stadt Vilshofen wurde am 02.11.2021 gefasst. Die Fassung des Bebauungsplanes besteht aus dieser Planzeichnung mit Textteil vom 18.11.2025, welcher Begründung mit Umweltbericht vom 18.11.2025 und der schalltechnische Bericht Nr. S2205053 als Auslegungshilfe beiliegen.</p> <p>Rechtsgrundlagen Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist. b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)) <p>Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist</p> <p>Gemeindliches Satzungsrecht: Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist 	<p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung 1.1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)</p> <p>1.2. Maß der baulichen Nutzung Max. zulässige GRZ WA I und WA II: 0,4 Max. zulässige GFZ: WA I und WA II: 0,6</p> <p>2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche offene Bauweise WA I: Einzel- und Doppelhäuser zulässig WA II: Einzel- und Doppelhäuser, auch als Mehrfamilienhäuser zulässig Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.</p> <p>2.1. Anzahl der Wohneinheiten WA I: maximal 2 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig - ab einer Grundstücksgröße von 600 m² sind 3 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig WA II: maximal 6 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig</p> <p>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 bergseits max. 3,00 m und max. 4,50 m talseits eine abweichende Abstandsfläche von 1,00 m festgesetzt.</p> <p>2.3. Gebäudetypen je Gelände Fällt das bestehende Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so sind folgende Bauweisen 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.).</p> <p>Bei geringerer Hangneigung sind folgende Bauweisen zulässig: E E + I E + D Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße, die Erdgeschossebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.</p>	<p>3. Gebäudegestaltung 3.1. Gebäudehöhe bei weniger als 1,50 m Geländeunterschied seitliche Wandhöhe maximal 6,75 m</p> <p>3.2. Gebäudehöhe bei mehr als 1,50 m Geländeunterschied Max. zulässige GRZ WA I und WA II: 0,4 Max. zulässige GFZ: WA I und WA II: 0,6</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß des Urgeländes (Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Darstellung im Eingabeplan zwingend notwendig). Die erforderliche Zahl sowie die Ausführung der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen an der Donau in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>3.3. Dachform und Dachdeckung Die Gebäude sind als symmetrisches Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach zulässig. Ebenso sind Pultdächer zugelassen.</p> <p>Dachneigung Satteldach: geneigte Dächer maximale Dachneigung 30° minimale Dachneigung 15°</p> <p>Dachneigung Pultdach: maximale Dachneigung 15° minimale Dachneigung 8 °</p> <p>Dachneigung Walmdach: maximale Dachneigung 30° minimale Dachneigung 15 °</p> <p>Dachneigung Krüppelwalmdach: maximale Dachneigung 30° minimale Dachneigung 20 °</p> <p>Dachneigung Zeltdach: maximale Dachneigung 24° minimale Dachneigung 8 °</p> <p>Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, Pfannen, ziegelrot bis rotbraun, grau Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Nichtspiegelnde Metalldächer können ebenso zugelassen werden, wenn diese aus umweltneutralen Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung haben; d. h. negative Auswirkungen auf das Grundwasser und das abzuleitende Oberflächenwasser durch Dacheindeckungen ausgeschlossen werden können. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- oder Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.</p> <p>4. Solar- und Photovoltaikanlagen - Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. - Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig. - Eine Solarnutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) ist innerhalb von drei Jahren nach Bezug zwingend umzusetzen.</p> <p>Dachüberstände: Dachüberstände von Grenzgaragen sind unzulässig. Ausnahme: Bei Vorliegen einer schriftlichen Einverständniserklärung des betroffenen Nachbarn zur Übernahme des Dachüberstandes.</p>	<p>3.4. Dachaufbauten, Dachgauben, Quergiebel Dachgauben: - Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 28° zulässig - stehende Giebelgaube bis 2,50 m² Fensterfläche pro Gaube - liegende Schleppgauben mit einer Höhe von max. 1,00 m und einer Ansichtsfläche von max. 5 m² - max. 1 liegende Schleppgaube pro Hauptdachfläche zulässig - max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche - First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend - First min. 2,50 m vom Ortsgang entfernt - negative Dacheinschnitte auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig - aneinandergeriehte Dachgauben sowie Dachüberstände bei Gauben sind unzulässig - Abstand der Dachgauben zueinander mind. 1,50 m - Sichtflächen der Gauben sind in Blech auszuführen</p> <p>Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig</p> <p>Garagen mit talseitiger Zufahrt: talseitige Wand max. 3,00 m</p> <p>Garagen mit bergseitiger Zufahrt: bergseitige Wandhöhe max. 3,00 m</p> <p>Quergiebel: Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach / Krüppelwalmdach Abweichend hiervon werden grenznahen Garagen mit einer Wandhöhe von bergseits max. 3,00 m und max. 4,50 m talseits 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.</p> <p>Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.</p> <p>Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.</p> <p>3.5. Fassadengestaltung Wandoberflächen Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind: - Putzfassaden - Holzfassaden, Holzfassadenteile - Fassadenelemente</p> <p>Fassaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinteilige Dachelemente, Pfannen, ziegelrot bis rotbraun, grau Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Nichtspiegelnde Metalldächer können ebenso zugelassen werden, wenn diese aus umweltneutralen Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung haben; d. h. negative Auswirkungen auf das Grundwasser und das abzuleitende Oberflächenwasser durch Dacheindeckungen ausgeschlossen werden können. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- oder Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht. - harmonische Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen - grelle Farben sind unzulässig <p>6. Geländeveränderung im Planungsgebiet - Das natürliche Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. - Geländeveränderungen pro Parzelle bis zu 1,00 m zulässig - Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. - Bei Aufschüttungen und Abgrabungen ist ein Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. - Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.</p> <p>7.3. Mauern Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.</p> <p>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 1,00 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 Einnäpfungen 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 als Pflanzwallringe zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Die Verwendung von Natursteinen oder Sichtbeton ist zulässig. 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.</p> <p>7.5. Sichtschutzelemente 7.5.1. Höhe max. 2 m, gemessen ab OK-Gelände bis OK-Sichtschutzwand</p>	<p>5. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen Dachgauben: 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 Eingabeplan zwingend notwendig). Die erforderliche Zahl sowie die Ausführung der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen an der Donau in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>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 textlichen Festsetzung 6) von 1,00 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist zulässig, es muss jedoch ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken (Stellplatz), auch den Nachbargrundstücken, gewährleistet sein. Im Bereich der jeweiligen Einnäpfungen ist beidseitig (auch Einfahrten des Nachbargrundstückes) eine max. Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).</p> <p>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 wünschenswert.</p> <p>7.1.3. Ausführung 7.1.3.1. Holzzaun Unzulässig sind vollwandige Zaunelemente, sowie Elemente, welche eine wandartige Wirkung erzeugen.</p> <p>7.1.3.2. Maschendrahtzaun Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten) tann-grün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.</p> <p>7.1.3.3. Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune Tanngrün, graphitgrau oder verzinkt</p> <p>7.2. Pfeiler Zulässig als verputztem Mauerwerk oder Naturstein, max. 0,20 m breit und 0,20 m tief. Bei Eingangs- und Einfahrtstoren sind Pfeiler mit einer max. Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,4 m zulässig. Die Zaunhöhe darf um max. 0,1 m überschritten werden.</p> <p>7.3. Mauern Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.</p> <p>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 1,00 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 Einnäpfungen 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 als Pflanzwallringe zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Die Verwendung von Natursteinen oder Sichtbeton ist zulässig. 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.</p> <p>7.5. Sichtschutzelemente 7.5.1. Höhe max. 2 m, gemessen ab OK-Gelände bis OK-Sichtschutzwand</p>	

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/9)	1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/9)	1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8/9)	1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (9/9)	2. TEXTLICHE HINWEISE (2/3)								
<p>7.5.2. Länge Die max. Grenzbebauung darf 9 m nicht überschreiten. Dies ist jedoch nur an einer seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze (nicht an einer öffentlichen Straße grenzend) zulässig.</p> <p>8 Sichtdreiecke Im Bereich der Einmündungen in übergeordnete Straßen sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.</p> <p>9. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung</p> <p>9.1. Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestgrößen</p> <p>Allgemeines: Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.</p> <p>Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festge setzte Bepflanzungen sind lediglich autochthone und standortgerechte Arten zulässig.</p> <p>Pflanzqualitäten:</p> <table border="0"> <tr> <td>Bäume: heimische Laubbäume</td> <td>Hochstamm 3xv.mDb, STU 12-14cm</td> </tr> <tr> <td>in Hecken</td> <td>Heister, 2xv, 100 – 150 cm</td> </tr> <tr> <td>Obstbäume</td> <td>Halbstamm oder Hochstamm</td> </tr> <tr> <td>Sträucher</td> <td>v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm</td> </tr> </table> <p>9.2. Private Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von mind. 2 Obst- bzw. Laubbäumen pro Parzelle - Pflanzung im Plan kenntlich gemachter Bäume auf den Parzellen im Vorgartenbereich/straßennahen Teil des Grundstückes bzw. als Ortsrandeingrünung - Pflanzung einer Hecke mit Sträuchern und Büschen in den privaten Bereichen gemäß planlicher Festsetzung Nr. 13 („freiwachsende Hecken“) - Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug - bei Ausfall Ersatz durch Neubepflanzung <p>9.3. Öffentliche Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von standortgebundenen Laubbäumen auf öffentlichen Grünflächen - standörtliche Abweichungen um bis zu 5 m zulässig - Strauchgruppenpflanzung am Lärmschutzwand (min. 5 Gruppen von 8 Sträuchern, 1 Strauch pro m²) - Umsetzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme <p>9.4. Grenzabstände</p> <p>Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zu angrenzenden Privatflächen und 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen.</p>	Bäume: heimische Laubbäume	Hochstamm 3xv.mDb, STU 12-14cm	in Hecken	Heister, 2xv, 100 – 150 cm	Obstbäume	Halbstamm oder Hochstamm	Sträucher	v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm	<p>9.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen/Beleuchtung Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind grundsätzlich unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (I) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung im Straßenraum ist zu achten. Für Schmutz und Regenwasserkanäle sind für die Parzellen 7, 23, 24, 25, 26, 27 Leitungsrechte zur Anbindung dieser an die Kanäle auf öffentlichen Flächen festgelegt.</p> <p>9.6. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.</p> <p>9.7. Ausgleich Die Ausgleichsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Regelverfahren. Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 37.079 WP.</p> <p>10. Immissionschutz</p> <p>10.1. Aktiver Lärmschutz Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Kombination aus Lärmschutzwand mit aufgesetzter Lärmschutzwand mit einer durchgängigen Höhe von insgesamt 6 m über fertigem Gelände nach Erschließung zu errichten. Die Lage sowie Länge sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Wand fugen- und flächendicht ausgeführt wird. Zudem muss die Wand ein Mindestschalldämm-Maß von 25 dB aufweisen.</p> <p>Der aktive Lärmschutz ist vor einer Wohnnutzungsaufnahme zu errichten.</p> <p>10.2 Passiver Lärmschutz</p> <p>Schlaf- und Kinderzimmer Zum Öffnen eingerichtete Fenster und Türen von Schlaf- und Kinderzimmern sind grundsätzlich auf der südlichen Fassadenseite zu orientieren. Zudem sind diese Zimmer mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (ausreichende Luftwechselzahl) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.</p> <p>Anmerkung: Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.</p> <p>Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Straßenverkehrs lärmmissionen an den für Schlaf dienenden Aufenthaltsräumen, nachts ein Beurteilungspegel bei geöffnetem Fenster von 45 dB(A) nicht überschritten wird.</p>	<p>Andere schutzbedürftige Räume (Obergeschoss) Die Errichtung von zum Öffnen eingerichteten Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ im Obergeschoss innerhalb der nachfolgend rot gekennzeichneten Flächen ist grundsätzlich unzulässig.</p> <p>Obergeschoss</p> 	<p>Schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 (außer Schlaf- und Kinderzimmer) mit zum Öffnen eingerichteten Fenstern und Türen sind grundsätzlich mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (ausreichende Luftwechselzahl) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.</p> <p>4. Bodendenkmäler Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.</p> <p>Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) 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 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.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone), die im Bereich der rot gekennzeichneten Flächen (Abbildung: Erdgeschoss) entstehen, müssen durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt werden.</p> <p>8.2. Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen - Ableitung über den Regenwasserkanal - naturnahe Gestaltung der Rückhalteinrichtungen/Ableitgräben soweit möglich</p> <p>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.</p> <p>Nachweis nach DIN 4109 Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.</p> <p>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.</p> <p>6. Brandschutz Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung. Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.</p> <p>Erdgeschoss</p> 	<p>8. Textliche Hinweise zur Wasserwirtschaft</p> <p>8.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken - Unvermeidbare Befestigungen 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). <p>8.2. Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ableitung über den Regenwasserkanal - naturnahe Gestaltung der Rückhalteinrichtungen/Ableitgräben soweit möglich <p>8.3. Schmutzwasser</p> <p>Nachweis nach DIN 4109 Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.</p> <p>8.4. Wassergefährdung Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.</p> <p>8.5. Wasserversorgung Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Stadt Vilshofen an der Donau gewährleistet.</p> <p>9. Pflanzauswahl Aufgrund der festgelegten Pflanzauswahl (lediglich autochthone und standortgerechte Gehölze) für private und öffentliche Grünflächen wird darauf hingewiesen, dass das Pflanzen von landschaftsfremden hochwüchsigen Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auf fälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) nicht zulässig ist.</p> <p>10. Behinderertengerechter Ausbau Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Bereiche möglichst ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung soweit möglich ohne Einschränkungen möglich sein.</p> <p>7. Brauchwassernutzung/Heizanlagen 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 Grundwassernutzung durch Wärmepumpenanlagen (Entnahme-/Schluckbrunnen) ist grundsätzlich möglich. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Tiefbohrungen) ist im Bereich des Grundstücks nicht zustimmungsfähig bzw. auf das Quartär zu beschränken.</p> <p>11. Abfallentsorgung Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Passau zu melden.</p> <p>12. Parkflächen/Stellplätze Aufgrund der Hanglage bietet sich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen an.</p>
Bäume: heimische Laubbäume	Hochstamm 3xv.mDb, STU 12-14cm											
in Hecken	Heister, 2xv, 100 – 150 cm											
Obstbäume	Halbstamm oder Hochstamm											
Sträucher	v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm											



ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Nutzungsschablone WA

Art der baulichen Nutzung	Dachform
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Anzahl Wohneinheiten

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

o Offene Bauweise

— — — Baugrenze — — — Baufenster Garagen

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Wirtschaftsweg

Fußweg

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

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

freiwachsende Hecken

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Neupflanzung eines Baumes
(standortgebunden, standörtliche Abweichungen um bis zu 5 m zulässig)
- Neupflanzung eines Baumes
- 5. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Lärmschutzwand
 - Lärmschutzwall

VERFAHREN (1/1)

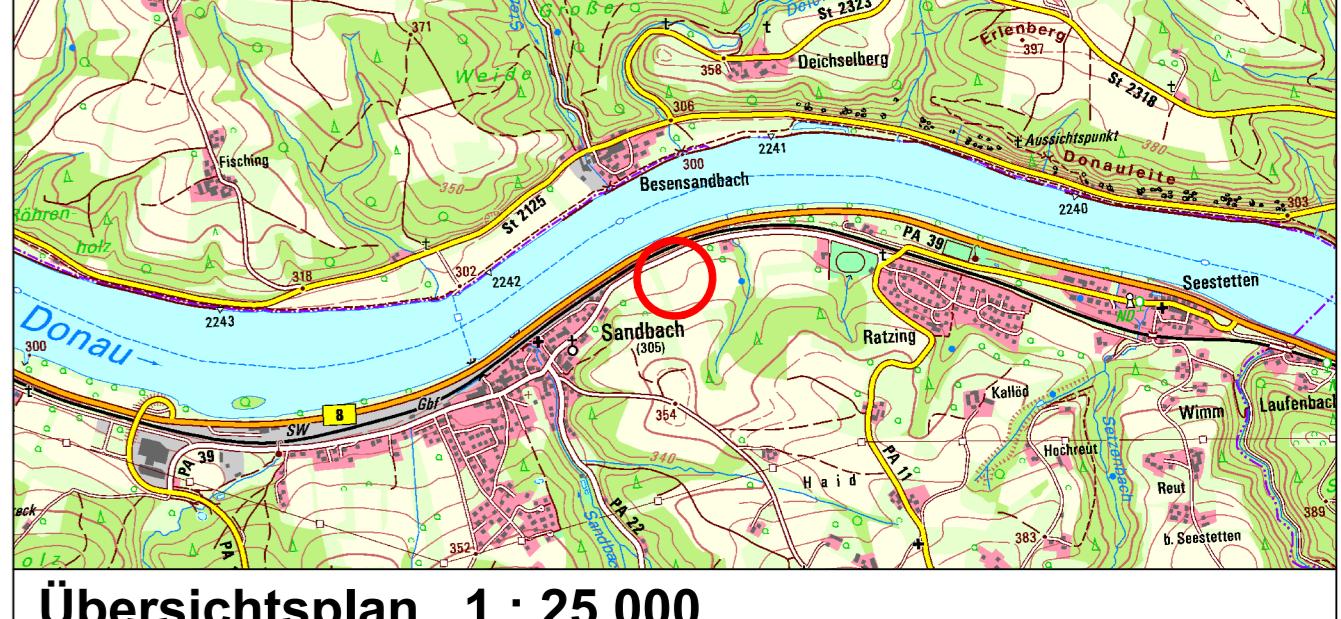
1. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung 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.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Sandbach - Ost"



Stadt: Vilshofen an der Donau
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Vorentwurf **18.11.2025**



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 Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:

 **GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

[Handwritten signature over the bottom right corner]

