

PRÄAMBEL (1/1)

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 beilegen.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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) **Planzonenverordnung** 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).

Die baunutzungsrechtlichen 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

Gemeindliches Satzungsrecht:

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (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 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

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.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/9)

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 Sichtdreiecke
Im Bereich der Einmündungen in übergeordnete Straßen sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sich behindernden 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, Planqualitäten, Mindestgrößen 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 Planperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.
Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig. Nachpflanzungen haben den Planqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für feste setzte Bepflanzungen sind lediglich autochthone und standortgerechte Arten zulässig.

Planqualitäten:
Bäume: heimische Laubbäume in Hecken Obstbäume Sträucher
Hochstamm 3xv.mb, STU 12-14cm
Heister, Zxv. 100 – 150 cm
Halbstamm oder Hochstamm v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm

9.2 Private Grünflächen
- 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

9.3 Öffentliche Grünflächen
- Pflanzung von standortgebundenen Laubbäumen auf öffentlichen Grünflächen
- standortliche Abweichungen um bis zu 5 m zulässig
- Strauchgruppeneinpflanzung am Lärmschutzwall (min. 5 Gruppen von 8 Sträuchern, 1 Strauch pro m²)
- Umsetzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme

9.4. Grenzabstände
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.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/9)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

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

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.

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

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

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 Spiegelstich und 7.4.).

Bei geringerem Hangeinigung 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 Erdgeschossenebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/9)

9.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen/Beleuchtung
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind grundsätzlich unter Fahrbahnen oder unbepflanzten () 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 Schutz- und Regenwasserkanäle sind für die Parzellen 7, 23, 24, 25, 26, 27 Leitungsrechte zur Anbindung dieser an die Kanäle auf öffentlichen Flächen festgelegt.

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. Bodenverdrichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

9.7. Ausgleich
Die Ausgleichserrmittlung erfolgt gemäß dem Leitfa. 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.

10. Immissionschutz

10.1. Aktiver Lärmschutz
Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Kombination aus Lärmschutzwall mit aufrechter Lärmschutzwand einer feiner durchgängigen Höhe von insgesamt 6 m über fertigtem 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.

Der aktive Lärmschutz ist vor einer Wohnungsaufnahme zu errichten.

10.2 Passiver Lärmschutz

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.

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.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Straßenverkehrsämmissionen an den für Schlaf dienenden Aufenthaltsräumen, nachts ein Beurteilungspegel bei geöffnetem Fenster von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

1. 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 bergseits maximal 4,75 m
seitliche Wandhöhe taleits maximal 6,75 m

Als Wandhöhe gilt das Maß des Urgeländes (Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, turmseitig gemessen.

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

Dachneigung Satteldach: geneigte Dächer maximale Dachneigung 30° 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 Volledeckung mit Solarpaneelen zulässig.
Nichtspiegelnde Metalldächer 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 bleigedekte Hauptdachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Dachüberstände:
Dachüberstände von Grenzgaragen sind unzulässig.
Ausnahme: Bei Vorliegen einer schriftlichen Einverständniserklärung des betroffenen Nachbarn zur Übernahme des Dachüberstandes.

Firstrichtung:
Längsseite des Gebäudes (Ausnahme Zeltdach)

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8/9)

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.

Obergeschoss

Andere schutzbedürftige Räume (Erdgeschoss)
Die Errichtung von zum Öffnen eingerichteten Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 im Erdgeschoss innerhalb der rot gekennzeichneten Flächen ist grundsätzlich unzulässig.

Erdgeschoss

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/9)

3.4. Dachaufbauten, Dachgauben, Quergiebel
Dachgauben:
- Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 28° zulässig
- stehende Giebelgaube bis 2,50 m² Fensterfläche pro Gaube
- liegende Schiepgauben mit einer Höhe von max. 1,00 m und einer Ansichtsfläche von max. 5 m²
- max. 1 liegende Schiepgauben pro Hauptdachfläche zulässig
- max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche
- First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
- First min. 2,50 m vom Organg entfernt
- negative Dacheinschnitte auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig
- aneinandergereihte Dachgauben sowie Dachüberstände bei Gauben sind unzulässig
- Abstand der Dachgauben zueinander mind. 1,50 m
- Sichtflächen der Gauben sind in Blech auszuführen

Quergiebel:
Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach / Krüppelwalmdach
- Dachneigung min. wie Hauptdach, max. 35°
- max. 1 Quergiebel pro Hauptdachfläche
- Abstand von Gebäudeecken mind. 3,00 m
- Abstand zwischen 2 Quergiebeln mind. 5,00 m
- First min. 50 cm unter Hauptfirst 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 Farbttönen
- grelle Farben sind unzulässig

Kleinfarbgestaltung für Fassadenbegrünung, wie Latten- oder Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

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

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (9/9)

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.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Straßenverkehrsämmissionen an den Aufenthaltsräumen, tags ein Beurteilungspegel bei geöffnetem Fenster von 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse)
Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone), die im Bereich der rot gekennzeichneten Flächen (Abbildung: Erdgeschoss) entstehen, müssen durch vorgelagerte Glasfassaden, Glaselemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen abgeschrmt werden.
Es wird empfohlen, schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) die im Bereich der dunkelgrün gekennzeichneten Flächen (Abbildung: Erdgeschoss) entstehen, durch vorgelagerte Glasfassaden, Glaselemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen abzuschrmmen.

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.

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.

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/3)

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

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

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/9)

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 Eingabebogen 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.

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 nicht grundsätzlich nach Art. 6 Abs. 7 BayBO richten. Abweichend hiervon werden grenznah Garagen mit einer Wandhöhe von bergseits max. 3,00 m und max. 4,50 m taleits zugelassen, sofern diese Garagen in einem Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Folgend 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. 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.
- 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 Geländeveränderungen sind unzulässig.
- Bei Hanggrundstücken ist an 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.

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).

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/3)

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.

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 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.

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 vorzeitig freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Löschwasser
Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserersorgung von 48 m³h (Grundsutz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³h 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 eine Genehmigungsvoraussetzung. 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/Heizanlagen
Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt 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.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/9)

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 textuellen Festsetzung 6) 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 Einfahrten 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 wünschenswert.

7.1.3 Ausführung
7.1.3.1. Holzzaun
Unzulässig sind vollwandige Zauenelemente, sowie Elemente, welche eine wandartige Wirkung erzeugen.

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

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

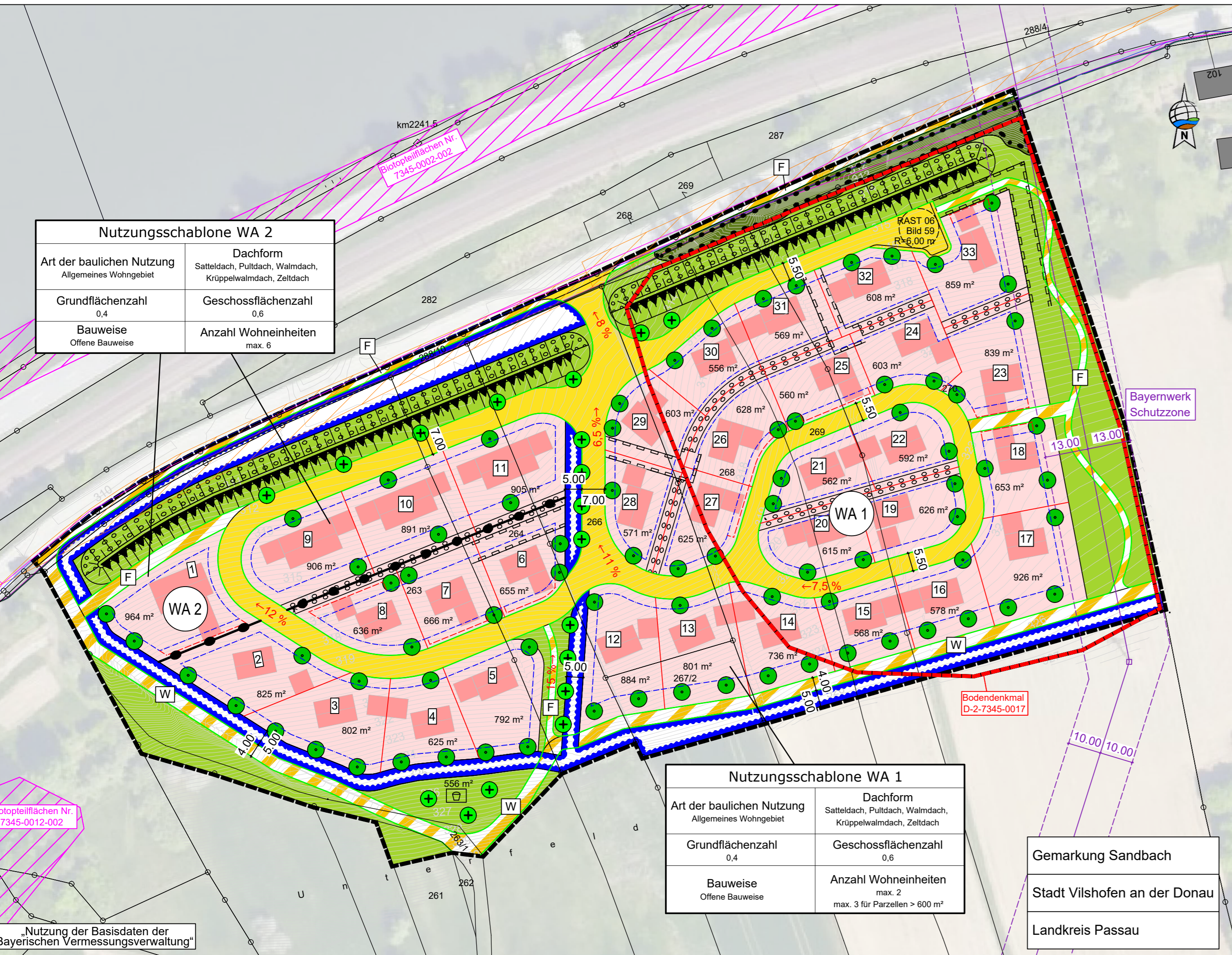
7.2. Pfeiler
Zulässig aus verputztem Mauerwerk oder Naturstein, max. 0,20 m breit und 0,20 m tief. Bei Eingangs- und Einfahrtstoren sind Pfeiler mit einer max. Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,4 m zulässig. Die Zaunhöhe darf um max. 0,1 m überschritten werden.

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 1,00 m zur Grundstücksgrenze. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von 1,30 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 als Pflanzwände 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.

7.5. Sichtschutzelemente

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



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:
[W] Wirtschaftsweg [F] Fußweg

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- - - - - Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: [G] Spielplatz

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

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Fläche 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, standortliche Abweichungen um bis zu 5 m zulässig)
Neupflanzung eines Baumes

15. Sonstige Planzeichen

- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- - - - - Lärmschutzwand
- - - - - Lärmschutzwall
- - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Schmutzwasser-, Regenwasserableitung)
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANLICHE HINWEISE

- - - - - mögliche Bebauung
- - - - - bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- - - - - Höhenlinien Bestand
- - - - - 70 m Sichtdreiecke zur Kreisstraße (freizuhalten)
- - - - - Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtlich übernehmen)
- - - - - Amtlich biotopkartierte Fläche mit Kennzahl (nachrichtlich übernehmen)
- - - - - Freileitung Mittelspannung (Bayerwerk Netz GmbH - nachrichtlich übernehmen)
- - - - - Kabelrohrtrasse (Telekom Deutschland GmbH - nachrichtlich übernehmen)
- - - - - Wasserleitung (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernehmen)
- - - - - Druckwassererleitung Mischwasser (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernehmen)
- - - - - Steuerkabel (Stadtwerke Vilshofen - nachrichtlich übernehmen)

- - - - - mögliche Parzellengrenzen
- - - - - Flurgrenze mit Flurnummer
- - - - - Geländeneigung
- - - - - Bemaßung
- - - - - Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtlich übernehmen)

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 ortsblich 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 an der Donau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Vilshofen an der Donau, den

Florian Gams, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Vilshofen an der Donau, den

Florian Gams, 1. Bürgermeister (Siegel)

Vilshofen an der Donau, den

Florian Gams, 1. Bürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Sandbach - Ost"

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

Vorentwurf 18.11.2025

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Untergut.
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergutverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urtabennacht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfssoftware:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Projekt: WA Sandbach Ost
Dreis: B9F_B9F_WA_Sandbach_Ost_10
P2202037

1: 1.000

Altpass 2023