

DECKBLATT NR. 26

zum Bebauungsplan

„Alkofen-Schullerhof“

Stadt Vilshofen an der Donau



Gemeinde	Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf vom	10.02.2026
Endfassung	

INHALT:

- A. **Verfahrensvermerke**
- B. **Begründung**
- C. **Änderung der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alkofen-Schullerhof“**
- D. **Ergänzung der textlichen und Änderung der planlichen Festsetzungen für das Grundstück Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen mit Ergänzungen der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen (Planzeichen)**

Planfertiger:

Ulrike Kreamsreiter
Architektin, Stadtplanerin

A. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Vilshofen hat in der Sitzung vom 20.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Alkofen-Schullerhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom 10.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 26 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Stadt Vilshofen an der Donau zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. 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 mit Deckblatt Nr. 26 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

B . BEGRÜNDUNG	3
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	4
2 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	4
2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung des Geltungsbereichs	4
2.2 Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung	5
2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	5
3 Verfahrenswahl	5
4 Übergeordnete Planungen	6
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	6
4.2 Regionalplan Donau-Wald.....	6
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau	6
5 Maßgebliche Gründe für die Abwägung	7
6 Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	7
6.1 Erschließung	7
6.2 Umwelt, Natur und Landschaft	7
6.2.1 Grundlagen gem. BauGB	7
6.2.2 Biotopkartierung Bayern	7
6.2.3 Artenschutz	8
6.2.4 Hangwasser, Sturzfluten.....	9
6.2.5 Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aspekte	9
6.2.6 Ergänzende Festsetzungen zur ökologischen Weiterentwicklung des Baugebiets.....	10

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Die Stadt Vilshofen an der Donau beabsichtigt, moderne Bauformen in Kombination mit der Nutzung erneuerbarer Energien in den städtebaulichen Kontext zu integrieren. Dazu soll u.a. in den älteren Baugebieten im Stadtgebiet die Möglichkeit eröffnet werden, Gebäude mit begrünten Flachdächern in Verbindung mit Photovoltaikanlagen zu errichten.

Dazu wird weiterhin das Ziel der Nachverdichtung im Bestand verfolgt. Diese Entwicklung wird vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht und gefördert, insbesondere durch beschleunigte Bauleitplanverfahren.

2 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan „Alkofen-Schullerhof“ wurde im Jahr 1980 rechtskräftig. Er umfasst ein Gebiet, das im Süden im Wesentlichen vom Lauf der Pfudrach mit der begleitenden Grünzone begrenzt wird. Im Nordosten endet der Geltungsbereich an der Alten Hördterbergstraße. Im Nordwesten schließt heute an den Geltungsbereich der Bebauungsplan „Alkofen-Hördt“ an.

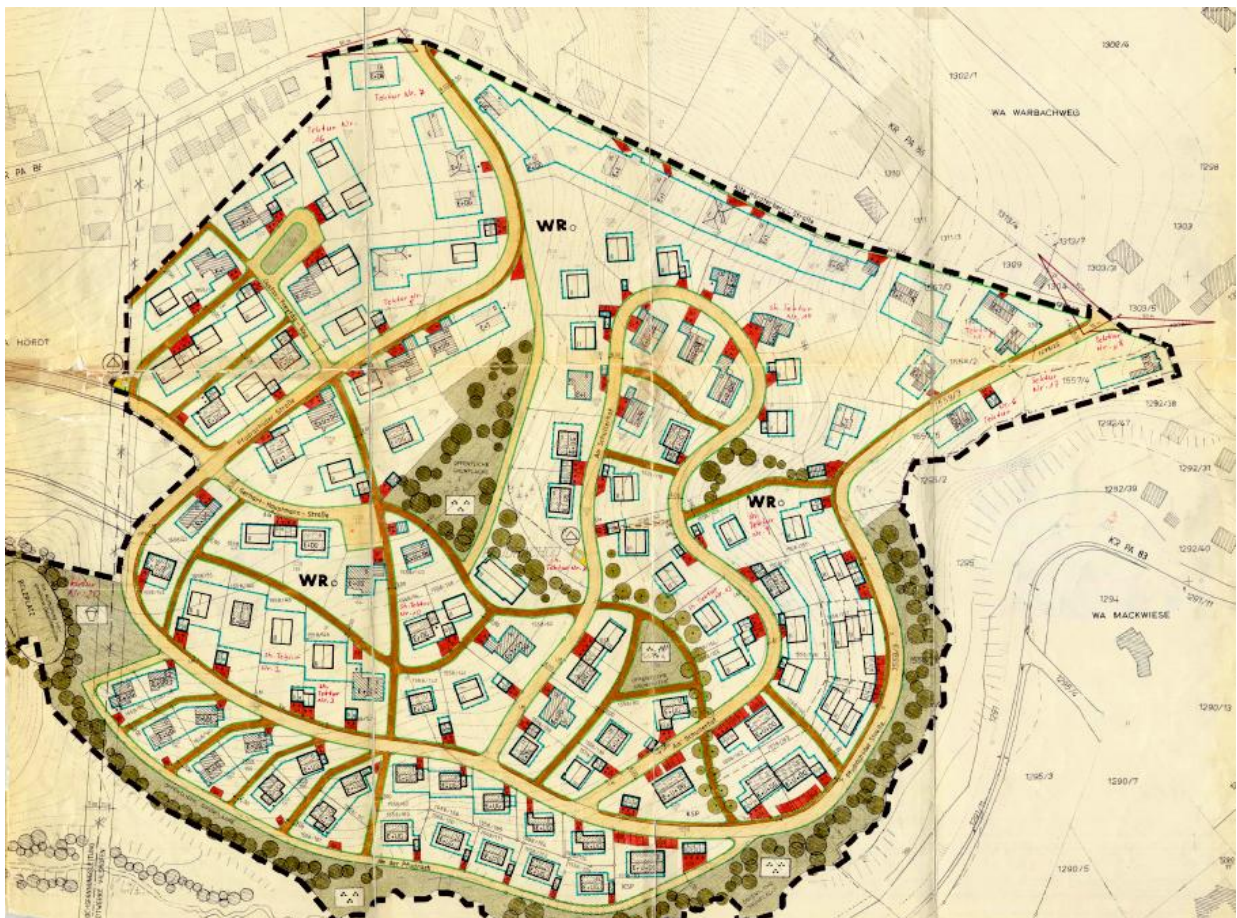


Abbildung 1: Bebauungsplan "Alkofen-Schullerhof" (ohne Maßstab)

2.2 Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Alkofen-Schullerhof“ wurde in der Vergangenheit mit insgesamt 24 Deckblättern geändert. Neben fünf Deckblättern, die allgemeine Änderungen der textlichen Festsetzungen für mehrere Wohngebiete im Stadtgebiet beinhalten, und zweien, die die Umnutzung von Nebenflächen behandeln, wurden vier Verfahren eingestellt.

Mit 13 Deckblättern wurden Baufenster verschoben, vergrößert oder neu eingefügt. Die Stadt Vilshofen konnte dadurch eine stete Nachverdichtung von bereits infrastrukturell erschlossenen Flächen im überplanten Innenbereich erreichen und die vorhandenen Baumöglichkeiten zeitgemäß weiterentwickeln.

Die geplante Änderung umfasst neben der Einführung der Dachform „begrüntes Flachdach in Verbindung mit Photovoltaiknutzung“ und einer damit einhergehenden Aktualisierung der Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen für das gesamte Baugebiet die Nachverdichtung eines Baugrundstücks, dessen planliche Festsetzungen die Bebauung in der Fläche bisher einschränkten.

Im Detail wird dazu auf der Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen das bestehende Baufenster vergrößert und ein weiteres Baufenster ergänzt. Die bisher für das gesamte Baugebiet gültige Bebauungsdichte, festgelegt durch eine Grundflächenzahl von 0,4, bleibt dabei unverändert.

Daneben werden das gesamte Baugebiet betreffende Festsetzungen zur Grünordnung, zum Umgang mit Oberflächenwasser und der Gestaltung von befestigten Flächen eingefügt sowie Festsetzungen und Hinweise ergänzt, die ausschließlich das Grundstück betreffen, welches mit der gegenständlichen Planung konkret nachverdichtet werden soll.

2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor.

3 Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans „Alkofen-Schullerhof“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da sie einer Maßnahme der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen dafür sind:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung
- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 20.000 m².

Die Fläche des Geltungsbereichs der planlichen Änderung umfasst rd. 2.450 m². Die maximale überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ gem. § 19 BauNVO von 0,4 beträgt inkl. der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt maximal rd. 1.470 m². Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 beträgt damit weniger als 20.000 m². Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt.

Da sich kein FFH-Gebiet im näheren Umkreis befindet, bestehen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)¹

Die Planung entspricht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Dies wird durch Nachverdichtung einer bereits vollständig erschlossenen Baufläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der Blickbeziehungen erreicht.

Indem die Stadt Vilshofen an der Donau bestehende Wohngebiete nachverdichtet, folgt sie außerdem dem grundlegenden Ziel der Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen (Ziel 1.1.1.).

4.2 Regionalplan Donau-Wald²

Das Stadtgebiet Vilshofen an der Donau ist im Regionalplan Donau-Wald als Mittelzentrum ausgewiesen, dessen mittelzentrale Versorgungsaufgaben zu stärken sind (Grundsatz 2.4.7). Dazu gehört auch die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Regionalplans Donau-Wald zur Siedlungsentwicklung. Danach soll die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht erfolgen und so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Grundsatz 1.1). Die Ausbildung von kompakten Siedlungskörpern leistet dabei den größtmöglichen Beitrag zur Ressourcenschonung und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau stellt für den Geltungsbereich des Deckblatts ein Reines Wohngebiet (WR) gem § 3 BauNVO dar.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (ohne Maßstab)

¹ Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

² Quelle: Regionalplan Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019, Regionaler Planungsverband Donau-Wald

5 Maßgebliche Gründe für die Abwägung

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

6 Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

6.1 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich Grundstücke, die bereits voll erschlossen sind.

6.2 Umwelt, Natur und Landschaft

6.2.1 Grundlagen gem. BauGB

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist kein Umweltbericht im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Da es sich bei der überplanten Fläche derzeit um einen überplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB handelt, sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter als gering einzustufen. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

6.2.2 Biotopkartierung Bayern

Auf einer Teilfläche im Südwesten der Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen wurde im Jahr 1985 ein Biotop (Biotopkartierung Bayern, Nr. 7345-0105) kartiert. Der Gesamtumgriff der Kartierung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Name des Biotops: Alte Grünanlage im Stadtteil Pfudrach-Öd im westlichen Stadtgebiet von Vilshofen.



Datum der Erhebung:	20.09.1985
Letzte Aktualisierung:	-
Landkreis(e)/ Stadt:	Passau
Gemeinde(n):	Vilshofen an der Donau
Naturraum/ Naturräume:	Passauer Abteiland u. Neuburger
Größe Biotop:	0,8862 ha

Abbildung 3: Auszug aus dem Biotopsteckbrief (Quelle: Biotopkartierung Bayern)

Das Biotop wird beschrieben als „Parkanlage mit altem Baumbestand aus Eichen, Eschen, Buchen, Hainbuchen, Linden, Ahorne, Kastanien und Robinien. Strauch- und Krautschicht sind unterwickelt und nur an den Randbereichen etwas ausgeprägter. Durch den Park führt ein künstliches Wegenetz mit Sitzbänken. Funktion als grüne Insel im Stadtbereich.“

Im Jahr 1985 wurden keine Arten der „Roten Liste“ für Bayern und/oder Deutschland festgestellt.

Wie aus Abbildung ebenfalls hervorgeht, wurde der westliche Teil der Parkanlage in eine öffentliche Grünanlage überführt. Der östliche Teil der Fläche wurde in private Baugrundstücke umgewandelt. Die in der Biotopbeschreibung genannten Strukturen sind in diesem Bereich in dieser Form nicht mehr vorhanden.

Ungeachtet dessen befindet sich die betreffende Teilfläche (rd. 250 m²) des Grundstücks Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen außerhalb der in der gegenständlichen Planung enthaltenen künftigen Baufenster. Sie weist derzeit neben einer Baumreihe entlang der westlich verlaufenden Anliegerstraße eine teilweise Bestockung mit niedrigem Gehölzaufwuchs und Brombeere/Himbeere auf.



Abbildung 4: Aktuell vorhandener Bewuchs mit angedeuteter Darstellung der südlichen Grundstücksgrenze (Quelle: eigenes Archiv)

Wie im Folgenden dargestellt, wird die vorgenannte Fläche durch die in der gegenständlichen Planung getroffenen Festsetzungen künftig naturschutzfachlich aufgewertet. Um die Ergebnisse dieser Maßnahmen langfristig zu sichern und zu erhalten, wird die Fläche im Deckblatt als eine von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt.

6.2.3 Artenschutz

Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde im Juni 2025 auf der Fl.Nr. 1558/13 Gem. Vilshofen eine artenschutzfachliche Einschätzung (Potenzialanalyse) durchgeführt.

Im Ergebnis ist die betroffene Fläche in ihrer aktuellen Nutzung/Ausprägung als artenschutzfachlich nicht hochwertig zu bezeichnen. Aufgrund ihrer Lage innerhalb einer Siedlung (Inselcharakter) und ihrer Orientierung (Nordostexposition), ist auch unter besseren Habitatbedingungen generell keine hohe Artenvielfalt zu erwarten.

Ein Vorkommen artenschutzfachlich/-rechtlich relevanter Tierarten (FFH-Arten) ist bis auf die – im Umfeld potenziell vorkommende - Haselmaus nicht abzuleiten. Insgesamt sind durch die Baumaßnahme nach aktuellem Kenntnisstand keine relevanten naturschutzfachlichen Konflikte und so auch keine Konflikte in Bezug auf die Verbote des § 44 BNatSchG abzuleiten.

Um evtl. mögliche Konflikte auch in der Bauphase zu vermeiden, als Ausgleich für den Verlust eines potenziellen Nahrungsraumes der Haselmaus (worstcase) und zur grundsätzlichen naturschutzfachlichen Aufwertung werden im gegenständlichen Deckblatt zum Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt der Baumreihe entlang der Anliegerstraße im Westen
- Pflanzung einer mindestens zweireihigen Strauchhecke aus niedrigwachsenden, beerentragenden Sträuchern und Haselnuss

6.2.4 Hangwasser, Sturzfluten

Im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses kann es grundsätzlich im gesamten Bereich des Baugebiets zu einer Überflutung kommen. Neben vielen anderen Grundstücken im Wohngebiet „Schullerhof“ weist auch das Grundstück Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen eine starke Hangneigung auf. Aufgrund dessen sollte eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude und Objekte berücksichtigt werden. Empfehlungen für geeignete Maßnahmen können z.B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung, entnommen werden (BBSR im BBR, 2019).

Insbesondere sollten hier bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen vermieden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden. Dies gilt vor allem für die hangwärts ausgerichteten Gebäudeteile.

Bei der Planung und Bemessung aller Ableitungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Abfluss von wild abfließendem Wasser grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert wird. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Maßnahmen der Regenrückhaltung beeinflussen den Abfluss des Oberflächenwassers quantitativ.

Es werden deshalb entsprechende Festsetzungen für das gesamte Baugebiet und insbesondere für die Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen getroffen und Hinweise eingefügt.

6.2.5 Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aspekte

Am höchsten Punkt des Grundstücks Fl.Nr. 1558/13 Gem. Vilshofen, im Nordwesten an der Pfudrachöder Straße, befindet sich derzeit eine Ruhebänk auf Privatgrund. Da das Gelände ab hier in Richtung Osten steil abfällt und durch die angrenzende Straße ein Plateau geschaffen wurde, entstand hier ein Aussichtspunkt in Richtung Donautal, der von Ortskundigen hauptsächlich bei Veranstaltungen wie dem jährlich stattfindenden „Donau in Flammen“ genutzt wird.

Durch das Einfügen eines weiteren Baufensters im Norden des Grundstücks soll an dieser Stelle eine eingeschossige Bebauung entstehen, die auf einer Länge von rd. 20 m zukünftig einen direkten Ausblick ins Donautal von der Straßenebene aus behindert. Dieser Umstand kann im weitesten Sinne Auswirkung auf die in Ziffer 3. des § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aspekte haben, nämlich die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Um mögliche negative Auswirkungen zu kompensieren, werden in der gegenständlichen Planung folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung der Höhenlage der Bebauung im südlichen Baufenster, so dass in Verbindung mit der zulässigen Baukörperhöhe ein Ausblick ins Donautal auf einer Länge von rd. 35 m weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt
- Dauerhafte Begrenzung der Wuchshöhe der geplanten Heckenpflanzung durch regelmäßigen Rückschnitt
- Verlegung des Aussichtspunktes mit Ruhebänk dorthin
- Langfristige Sicherung dieses Standorts durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1558/13 zugunsten der Stadt Vilshofen an der Donau

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung hat weiterhin keine maßgeblich 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.

6.2.6 Ergänzende Festsetzungen zur ökologischen Weiterentwicklung des Baugebiets

Weiterhin werden zur ökologischen Weiterentwicklung des Baugebiets und zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt:

- Neuanlage von befestigten Flächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen
- Verbot von Schottergärten in den privaten gärtnerischen Anlagen

Langfristige negative Auswirkungen auf das Umfeld sind durch die Planung nicht angezeigt, vielmehr werden die ergänzenden Festsetzungen zur Versiegelung und Grünordnung dazu beitragen, den Wasserhaushalt positiv zu beeinflussen und private Gartenflächen naturschutzfachlich aufzuwerten.

C . Änderung der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alkofen-Schullerhof“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Alkofen-Schullerhof“ werden wie folgt geändert bzw. ergänzt – **alle weiteren textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der allgemeinen Deckblätter vom 25.09.1992, 18.12.1995, 22.09.1997 und 09.04.2001 sowie die den Bebauungsplan „Alkofen-Schullerhof“ betreffenden Deckblätter 21, 22, 23 und 24 behalten Gültigkeit -:**

Folgende **textlichen Festsetzungen** werden **geändert**:

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.31 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. 0.32)
- b) bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände kann zwischen den Bauweisen 0.33 (als Höchstmaß), 0.34 oder 0.35 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.

0.32 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
→ geregelt in allgemeinem Deckblatt v. 09.04.2001 und Deckblatt Nr. 21

Änderung Dachneigung: bei Pultdach: 8 – 27°

ergänzend

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

0.33 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Dachform und -neigung	Satteldach	15 - 33°
	Pultdach	8 – 15°
	Flachdach als Gründach in Kombination mit PV	
Dacheindeckung	Pfannen in Rottönen, Dunkelbraun oder Anthrazit Blechbahnendeckung	
Dachgauben	unzulässig	

Kniestock	nur konstruktiver Kniestock auf Rohdecke (sh. allgemein zulässiges Deckblatt vom 25.09.1992)
Wandhöhe	6,50 m für Satteldach 6,50 m an der Traufe für Pultdach 7,50 m am Giebel für Pultdach <i>Def. Wandhöhe Satteldach/Pultdach: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt traufseitige Außenwand mit der Dachhaut</i> 7,00 m für Flachdach <i>Def. Wandhöhe Flachdach: OK Urgelände bis OK Attika</i>

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

0.35 zu 2.1. Zulässig 1 Vollgeschoss = Erdgeschoss

Dachform und -neigung	Satteldach 15 - 33° Flachdach als Gründach in Kombination mit PV
Dacheindeckung	Pfannen in Rottönen, Dunkelbraun oder Anthrazit Blechbahnendeckung
Dachgaupen	unzulässig
Kniestock	nur konstruktiver Kniestock auf Rohdecke
Wandhöhe	4,0 m für Satteldach <i>Def. Wandhöhe Satteldach: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt traufseitige Außenwand mit der Dachhaut</i> 4,50 m für Flachdach <i>Def. Wandhöhe Flachdach: OK Urgelände bis OK Attika</i>

0.4 Garagen und Nebengebäude

0.41 zu 13.1.3, und 13.1.4

Hinweis: Mit Deckblatt Nr. 22 wurden für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer zugelassen. Der Satz „Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen“ wurde deshalb bei der gegenständlichen Fortschreibung gestrichen.

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.

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 mit Flachdach errichtet werden.

Satteldach/Pulldach: Wandhöhe nicht über 3,0 m.
*Def. Wandhöhe Satteldach/Pulldach: OK Urgelände bis gedachten
Schnittpunkt traufseitige Außenwand mit der Dachhaut*

Flachdach: Wandhöhe nicht über 3,50 m
Def. Wandhöhe Flachdach: OK Urgelände bis OK Attika

Grenzgaragen sind unabhängig davon immer gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu gestalten.

0.5 Einfriedungen

Bzgl. Einfriedungen gilt weiterhin das → Deckblatt Nr. 23

- Festsetzung 0.6 „Grünflächen“ wird wie folgt ergänzt:

0.65 Private Grünflächen und Vorgärten

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 weiteren textlichen Festsetzungen werden ergänzt:

0.7 Versiegelung

0.71 Befestigte Flächen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken. Bezüglich der Versiegelung von Stellplätzen ist die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Vilshofen an der Donau in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Die Befestigung aller weiteren befestigten privaten Flächen soll wasserdurchlässig erfolgen.

0.8 Oberflächenwasser/Sturzfluten

0.81 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.

0.82 Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

0.83. Da ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet eine starke Hanglage aufweist, ist darauf zu achten, dass durch eine zusätzliche Versiegelung keine Ober- und Unterlieger durch abfließendes Oberflächenwasser geschädigt werden.

0.84 Regenrückhaltung: Maßnahmen zur Regenrückhaltung, wie bspw. Zisternen mit ausreichend dimensioniertem Rückhaltevolumen als Retentionszisterne mit definiertem Überlauf, sind daher eingehend zu prüfen. Sofern topographisch möglich, sollen Mulden zur Rückhaltung und Versickerung angelegt werden.

Folgende **Hinweise** werden ergänzt:

1. Auffindung von Bodendenkmälern:

Bei Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023:

Art. 8 (1) BayDSchG:

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 der 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 (2) BayDSchG:

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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW (Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems.

3. Bauliche Überflutungsvorsorge

Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollten vermieden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden. Dies gilt vor allem für die hangwärts ausgerichteten Gebäudeteile.

D. Ergänzung der textlichen und Änderung der planlichen Festsetzungen für die Parzelle Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen mit Ergänzungen der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen (Planzeichen)

Ergänzende textliche Festsetzungen für die Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen:

1. Anzahl der Wohnungen:

Max. 2 Wohnungen je Einzelhaus

2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

Aufgrund der vorhandenen Topografie ist auf dem Grundstück ausschließlich die Bauweise Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang möglich (sh. Gestaltung der baulichen Anlagen, Festsetzung 0.32).

Für das nördliche Baufenster ist dabei die Dachform „Flachdach als Gründach in Kombination mit PV-Nutzung“ anzuwenden. Abweichend zur Festsetzung 0.32 ist eine topografisch begründete Wandhöhe von max. 7,70 m zulässig.

Def. Wandhöhe Flachdach: OK Urgelände bis OK Attika

3. Höhenlage der Gebäude:

Die Fertigoberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) für das jeweilige Baufenster wird mit der im folgenden Planzeichen angegebenen Höhe über NHN festgesetzt:

+ 383,60

Im nördlichen Baufenster darf die festgesetzte Höhenlage um max. 0,15 m überschritten werden. Im südlichen Baufenster beträgt die Toleranz +-0,50 m.

4. Grünordnung/Artenschutz:

4.1. Zu erhaltende Baumreihe (4 Stück), verortet mit folgendem Planzeichen:



Die Baumreihe entlang der Anliegerstraße Fl.Nr. 1559/2 Gem. Alkofen ist dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.2. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen, verortet mit folgendem Planzeichen:



Innerhalb dieser Fläche (rd. 300 m²) sind sämtliche baulichen Maßnahmen unzulässig mit Ausnahme der Aufstellung einer Ruhebänk unter der Baumreihe entlang der Anliegerstraße Fl.Nr. 1559/2 Gem. Alkofen sowie der Pflanzung der Strauchhecke (Festsetzung 3.2) mit den zugehörigen Sicherungsmaßnahmen (z.B. Schutzzaun während der Wachstumsphase). Das Nutzungsverbot umfasst auch die Lagerung von Baumaterial, die Aufstellung von Spielgeräten o.ä.

4.3. Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke auf einer Länge von mind. 25 m aus niedrigwachsenden, beerentragenden Sträuchern und Haselnuss als Nahrungshabitat für die Haselmaus und diverse andere Spezies, verortet mit folgendem Planzeichen:



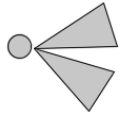
Die Wuchshöhe der Hecke ist durch regelmäßigen Rückschnitt (in der Zeit von Oktober bis Februar) dauerhaft auf max. 3 m zu begrenzen.

4.4. Eingriffe in Flächen mit Wurzelstöcken dürfen erst ab Mai eines Jahres erfolgen, eine evtl. Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar.

4.5. Ökologische Baubegleitung (ÖBB):

Ein erneuter Durchgang bzgl. Reptilien ist etwa April 2026 durchzuführen.

Ein weiterer Durchgang auf der Gesamtfläche ist unmittelbar vor Baubeginn durchzuführen. Die ÖBB ist grundsätzlich rechtzeitig vor Eingriffen jeglicher Art in den aktuellen Bestand hinzuzuziehen.

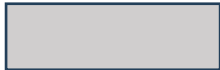
Ergänzende planliche Hinweise für die Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen:

Fernsichtmöglichkeit (entlang der westlichen Grundstücksgrenze),
mögliche Standorte Ruhebänk

+ 383,70



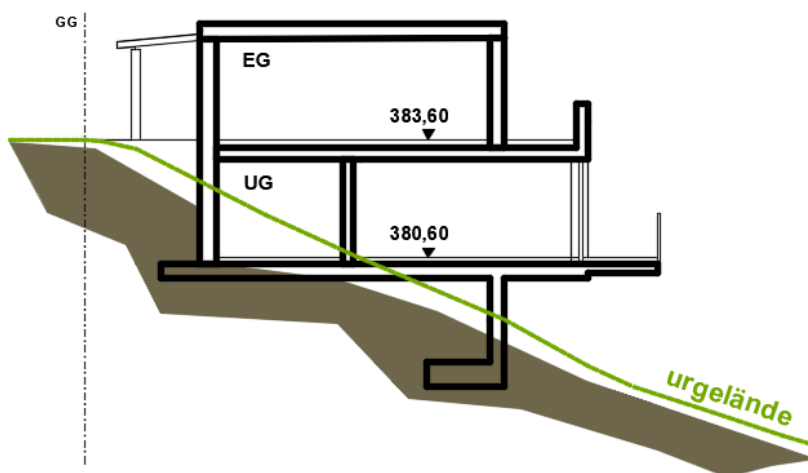
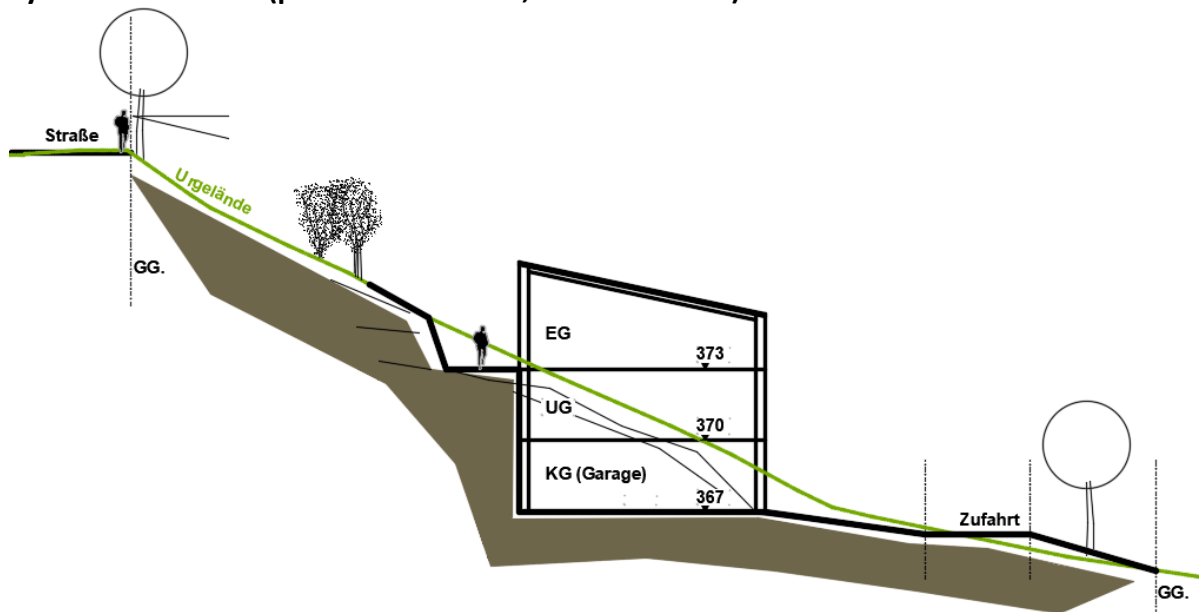
Bestandshöhe ü. NHN am jeweiligen Punkt der Straße



Private Zufahrt



Schnittachse für Systemschnitt

Systemschnitt 1 - 1 (planlicher Hinweis, ohne Maßstab)**Systemschnitt 2 - 2 (planlicher Hinweis, ohne Maßstab)**

**Änderung der planlichen Festsetzungen für die Fl.Nr. 1558/13 Gem. Alkofen
(M 1:1000)**