

Gemeinde Vilgertshofen

Bebauungsplan

„Stadl - Östlich der Johann-Baader-Straße“

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und der § 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches BauGB-, der Baunutzungsverordnung —BauNVO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO-, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als

Satzung:

Dabei ersetzt dieser Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Stadl „Alpenstraße/Angerweg“.

A. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1. BauGB
Die Bauflächen werden gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht – auch nicht als Ausnahme – zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
 - 2.1 Grundfläche
Es gilt eine GRZ von 0,25.
Die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25qm zulässig.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen; Mindestgrundstücksgröße
 - 3.1 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig
 - 3.2 Die Grundstücksgröße muss im Falle der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 m², bei Doppelhaushälften mindestens 400 m² betragen.
4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser.
 - 4.3 Alle Gebäude und baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe B. 3) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden. Dabei sind die Vorgaben des Art. 6 BayBO zu beachten.
5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstiger Nebengebäude
 - 5.1 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 5,80 m. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Unterkante (UK) Sparren, gemessen an der Außenwand.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 8,85 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut (First).

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach;

Dachneigung: 25° bis 38°

5.2 Abweichend zu den in 5.1 getroffenen Festsetzungen sind:

- Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO mit einer geringeren Dachneigung und sowohl mit Sattel als auch Pultdach zulässig,
- Erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsbereiche etc.) auch mit Pultdach mit geringerer Dachneigung als angegeben zulässig, wobei der Pultfirst an das Hauptgebäude anzulehnen ist.
- Garagen mit Flachdach zulässig, wobei diese – mit Ausnahme von offenen Garagen (Carports) – extensiv begrünt werden müssen.

5.3 Die Hauptgebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Das Verhältnis Länge zu Breite muss mindestens 1,16 : 1 betragen

5.4 Die Firstrichtung der Hauptgebäude muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

5.5 Sämtliche Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf und Firsthöhe einander anzugleichen.

5.6 Der Dachüberstand muss allseitig mindestens 0,50 m, bei Nebengebäuden mindestens 0,40 m betragen.

5.7 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in Rottönen erfolgen. Dies gilt nicht für die in Ziffer 5.2 genannten Gebäude/Gebäudeteile. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig.

5.8 Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleiche Neigung wie das jeweilige Bauteil).

Aufständerungen auf dem Dach oder über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig. Ziffer 5.7 und 5.10 findet insoweit keine Anwendung.

5.9 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen. Bei Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe von mehr als 5,00 m sind Dachaufbauten unzulässig.

5.10 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Verputz, senkrechte Holzverschalung und/oder waagrechte Holzverschalung (alle nur in hellem Farbton) zugelassen. Die Verwendung von stark profiliertem Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

5.11 Höheneinstellungen

Die OKFFB im EG darf max. 0,25 m liegen über dem tiefsten Punkt der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vilgertshofen.

- 6.2 Vor den (offenen und geschlossenen) Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.
- 6.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten, sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrassen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster etc.)
7. Einfriedungen
Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen in der jeweils gültigen Fassung.
8. Grünordnung
- 8.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, wobei mindestens folgende Pflanzungen vorzunehmen sind:
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Gehölzgruppen aus einem Baum und drei Sträuchern anzulegen. Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind ein heimischer Laubbaum /Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Auf diese Pflanzpflicht werden die nach Satz 2 zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet.
- 8.2 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Änderungen zu erfüllen:
Bäume: Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 16-18cm
Obstbäume: Hochstamm 2-mal verpflanzt ohne Ballen Stammumfang 8-10 cm
Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm
- 8.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
- 8.4 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
Entlang des öffentlichen Straßengrundes sind Hecken (auch als Hinterpflanzung) aus folgenden Gehölzen unzulässig:
Chamaeparis Arten und Sorten - Zypresse
Juniperus Arten und Sorten - Wacholder
Thuja Arten und Sorten - Lebensbaum
- 8.5 Im Sichtdreieck ist die Einfriedung und Bepflanzung auf 1 m Höhe zu begrenzen (siehe B.7)
9. Sonstiges
- 9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.2 Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise eine sinnvolle Grundstücksnutzung nicht möglich ist. Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine (z.B. als Trockenmauer) oder Holzpalisaden zu verwenden. Die Verwendung von Betonsteinen ist zulässig, sofern diese in Bezug auf Farbgebung und Oberfläche naturnah gestaltet sind.
- 9.3 Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern (siehe D.5).

Wird nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, so kann auf Antrag bei der Gemeinde ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.

Dabei sind auf dem Grundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter ohne Boden zur Nutzung zumindest einer eingeschränkten Versickerung) oder naturnah gestaltete Teiche zu schaffen.

Eine Rückhaltung von mindestens 6 m³ je Grundstück ist in jedem Falle einzuplanen und nachzuweisen. Danach darf ein gedrosselter Notüberlauf mit 1,0 l/s an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

(Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Kanal kann je nach Festlegung und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung kostenpflichtig sein; nach den Festlegungen in der Entwässerungssatzung ist die Grundstücksentwässerungsanlage von der Gemeinde überprüfen und abnehmen zu lassen).

Das Rückhaltevolumen ist nicht erforderlich für Hauptgebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans errichtet wurden sowie die Hauptgebäude zugeordnete Nebengebäude.

9.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen sowie mit Holzlattenverkleidung zulässig.

9.5 Die Aufstellung von überirdischen (Flüssig-)Gastanks ist nicht zulässig.

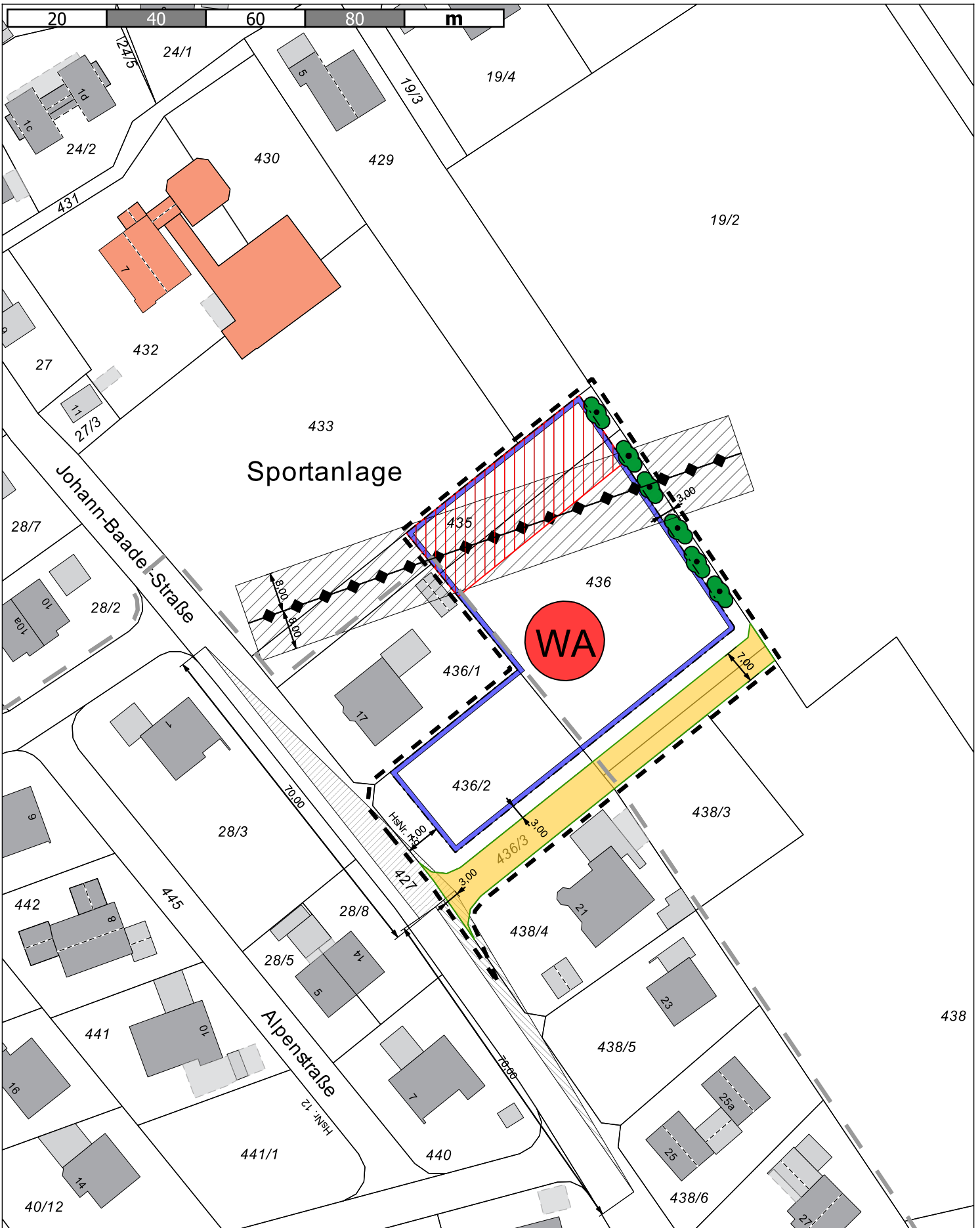
9.6 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Auszug Teil III“ vom Februar 2011 verwiesen.

(https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

9.7 Hinsichtlich der in der Planzeichnung 20-kV-Freileitung sind bis zu deren etwaigen Abbau in den Schutzabständen folgende Auflagen und Hinweise der LVN einzuhalten:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.
- Im Übrigen wird auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse verwiesen.

Hinweis: Nach Überprüfung der bestehenden Netzverhältnisse könnte im Bedarfsfall eine zeitlich begrenzte elektrische Abschaltung der 20kV-Freileitung U2G erfolgen. Die Kosten für eine Netzfreischaltung wären vom Bauherrn zu tragen und bei Bedarf rechtzeitig (d.h. mindestens 14 Arbeitstage vor einer elektrischen Abschaltung) zu beauftragen.



Bebauungsplan "Stadl-östlich der Johann-Bader-Straße"

Seite 5: Planzeichnung



VG Reichling
Erstellt von: Hentschke, Bauamt

Erstellt am: 03.02.2023

Maßstab 1:1000

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2023



B. Festsetzung durch Planzeichnung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Allgemeines Wohngebiet

3. Baugrenze

4. Verbindliche Maßangaben in Metern

5. Straßenverkehrsflächen

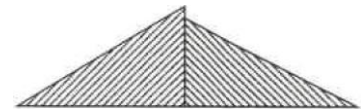
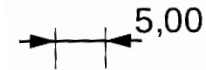
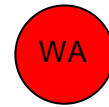
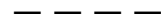
6. Straßenbegrenzungslinie

7. Sichtdreieck, das von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1 m Höhe über Fahrbahnmitte freizuhalten. Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist.

8. Standort mit Pflicht zur Pflanzung einer Gehölzgruppe (Siehe A.8.1 Satz 2)

9. Fläche, auf der Wohnungen erst errichtet werden können, wenn für den angrenzenden Bolzplatz eine Benutzungsregelung erlassen wurde, die die Benutzung des Bolzplatzes auf Kinder bis 14 Jahre und von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt.

10. 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich (beidseitig 8 m)



C. Hinweise durch Planzeichen

Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurnummern

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



363



D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenaugigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Die Einleitung von Regen-, Grund-, und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
3. Grundwasserverhältnisse; Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
4. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
5. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten. Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt A. 9.3.
6. Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
7. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
- 8.1 Für die nach den Festsetzungen A.8. zu pflanzenden Gehölze werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze zu verwenden):

Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche

Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- gewöhnlicher Liguster

Prunus avium	- Wildkirsche	Lonicera xylosteum	- gewöhnliche Heckenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Rhamnus cathartica	- Purgier Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	-Vogelbeere	Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Obstbäume als Hochstamm (lokaltypische Sorten)		und andere standortheimische Wildsträucher	

8.2 Pflanzabstände:

Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:
Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m.

8.3 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.

8.4 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischen zu lagern

8.5 Bestehende Gehölze, die erhalten werden, sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

8. Die Besitzer und Eigentümer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Auch auf das von der im Ortsteil gelegenen Kirche ausgehende Glockengeläut wird hingewiesen, das grundsätzlich als ortsüblich gilt und zu dulden ist.

Vilgertshofen, den 23.03.2023

Thurner, Erster Bürgermeister

E. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 05.12.2022 gefasst und am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen dieses Beschlusses wurde die Planung in der Fassung vom 05.12.2022 gebilligt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.12.2022 hat in der Zeit vom 15.12.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden (§13 b, § 3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erging am 09.12.2022.
3. Die Beteiligung der Behörden (§13b, § 4 Abs.2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.12.2022 erfolgte mit Schreiben vom 09.12.2022 für die Dauer eines Monats.
4. Mit Beschlüssen vom 23.01.2023 und vom 06.02.2023 hat der Gemeinderat eine geänderte Planung (Fassung 03.02.2023) gebilligt.
5. Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.02.2023 hat in der Zeit vom 16.02.2023 bis 02.03.2023

stattgefunden (§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erging am 09.02.2023.

6. Die Beteiligung der Behörden (§4a Abs. 3, § 4 Abs.2 BauGB) zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 30.01.2023 erfolgte mit Schreiben vom 07.02.2023 für die Dauer von zwei Wochen.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2023 wurde vom Gemeinderat am 20.03.2023 gefasst (§10 BauGB).

Vilgertshofen, den 23.03.2023

Thurner, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am _____ dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2023 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat

F. Begründung zum Bebauungsplan Stadl „Östlich der Johann-Baader-Straße“

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen (derzeitige bauplanungsrechtliche Situation/Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet liegt bisher teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Stadl „Alpenstraße/Angerweg“ und umfasst das Grundstück FINr. 436/2, 436/3 (alle Gemarkung Stadl) und Teilflächen der Grundstücke FINr. 435 und 438.

Das Gesamtplanungsgebiet umfasst ca. 4.200 qm, hiervon waren bereits 1.240 qm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Stadl Alpenstraße/Angerweg“ und 2.960 qm gehörten bisher baurechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) an.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Vilgertshofen. In diesem Flächennutzungsplan ist der Bereich, der bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans lag, als Wohngebiet und der östlich gelegene neu überplante Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) geändert.

II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs insbesondere der einheimischen Bevölkerung.

Den Bedarf für Wohnbauflächen hat die Gemeinde entsprechend der Auslegungshilfe zum LEP ermittelt und mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2022 festgestellt.

Demnach ergibt sich für den Ortsteil Stadl unter Berücksichtigung aller zur Verfügung stehenden aktivierbaren Flächenpotentialen (darin ist u.a. die unbebaute Fläche im Planungsgebiet berücksichtigt, die bisher auch schon im Geltungsbereich eines Bebauungsplans lag) ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen für 11 Wohnungen. Im Neuplanungsgebiet können hiervon voraussichtlich 3-5 Wohnungen realisiert werden.

III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Umweltbelange

1. Lage

Das Gebiet liegt am Südostrand des Ortsteils Stadl.

Die mittlere Entfernung des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Bushaltestelle 200 m

Kindergarten 100 m

Alle anderen Einrichtungen (Schule, Nahversorgung, Gesundheitsversorgung) sind im Ortsteil Stadl nicht vorhanden. Diese bestehen in den anderen Ortssteilen der Gemeinde oder im benachbarten Fuchstal.

Im Plangebiet selbst sind Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge.

Es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt

2. Größe

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.200 qm.

3. Beschaffenheit

Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt maximal 1,0 m.

4. Umweltbelange

Insofern das Planungsgebiet bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadl Alpenstraße/Angerweg“ lag, sind durch die vorliegende Planung keine nennenswerten Eingriffe in Schutzgüter verbunden. Soweit der Geltungsbereich bisher dem Außenbereich angehörige Flächen umfasst, sind mit der Realisierung der Planung Eingriffe in Schutzgüter verbunden, die nachstehend bewertet werden:

Schutzgut Boden

Der Boden wird durch die neu zulässige Bebauung verändert. Aufgrund der zusätzlich zulässigen Bebauung sind auf dieses Schutzgut mittelstarke Auswirkungen zu erwarten, nämlich

- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filter-funktion des Bodens durch eine zunehmende Überbauung und Versiegelung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß (GRZ 0,25)

Schutzgut Wasser

Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit auf den gering durchlässigen Moränenablagerungen ist gering.

Aufgrund der zusätzlich zulässigen Bebauung sind auf dieses Schutzgut mittlere Auswirkungen zu erwarten, nämlich

- Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses durch die zusätzlich zulässigen Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Empfehlung zur Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/ Luft

Aufgrund des Ausmaßes der zusätzlich zulässigen Bebauung sind hier keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

In den vorhandenen und geplanten Bauflächen ist kein Vorkommen nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten bekannt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Zusätzliche Beeinträchtigungen nennenswerter Art sind nicht erkennbar. Im Hinblick auf die auch im bisherigen Bebauungsplan Stadl Alpenstraße/Angerweg bestehende Planungskonzeption wird auf eine Festsetzung einer linienförmigen Ortsrandeingrünung verzichtet. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Bereich ausreichend Pflanzungen vorgenommen. Für diese Pflanzungen werden Standorte vorgeschlagen.

Schutzgut Mensch

Die hohe Qualität der Wohnfunktion im Planungsgebiet und die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Gesamtbewertung

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. In der Gesamtabwägung erscheint unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Verhältnis zum Ziel der Planung vertretbar.

IV. Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst nicht nur den „neuen“ östlichen Teil, sondern bewusst auch die das bereits im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans liegende unbebaute Baugrundstück FINr. 436/2. Es soll statt des dort bisher vorhandenen „kleinen“ Baufensters ein einheitliches Baufenster über alle Grundstücke erstreckt werden. Innerhalb dieses Bereichs gelten für den Abstand der Gebäude zueinander

allein die sich aus dem Bauordnungsrecht ergebenden Abstände (Art. 6 BayBO). Dies soll eine flexiblere Einteilung der Bauflächen und damit eine behutsame Nachverdichtung ermöglichen.

Das Plangebiet soll vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet drei neue Gebäude mit ca. insgesamt 3-5 Wohnungen entstehen.

Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung greift den im Bestand vorhandenen Gebäudetyp auf.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung im gesamten Baugebiet nicht erforderlich.

VI. Erschließung

Das Baugebiet ist über den vorhandenen Stich der Johann-Baader-Straße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird abgeleitet durch Anschluss an die bereits in der Johann-Baader-Straße bestehenden Kanäle.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LVN.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Landsberg a. Lech

VII. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §13b, §13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Vilgertshofen; 23.02.2023

Albert Thurner,
Erster Bürgermeister