

# Gemeinde Vilgertshofen

## Bebauungsplan

### Issing - Am Eichberg/Kappengrund

Fassung vom 17.09.2018

unter Berücksichtigung der Satzung zur 1. Änderung (Fassung 25.06.2021).

In dieser Fassung in Kraft seit 18.11.2021

#### A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung  
Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.  
Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften. Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; Mindestgrundstücksgröße
  - 2.1 Grundfläche  
Im WA 1 gilt:  
Bei Grundstücken bis einschließlich 1.000 qm gilt: GRZ = 0,25, bei Grundstücksgrößen über 1000 qm beträgt die maximale überbaubare Grundfläche (GR) 250 qm.  
Im WA 2 gilt:  
Bei Grundstücken bis einschließlich 800 qm gilt: GRZ = 0,25, bei Grundstücksgrößen über 800 qm beträgt die maximale überbaubare Grundfläche (GR) 200 qm.  
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  
maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 2.3 Mindestgrundstücksgröße  
Die Grundstücksgröße muss im WA2 im Falle der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 qm, bei Doppelhaushälften mindestens 400 qm betragen.
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
Im WA2 sind in Wohngebäude je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
4. Bauweise
  - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§22 BauNVO).
  - 4.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.
  - 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - 4.4 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
  - 5.1 Zulässige Haustypen
    - 5.1.1 Es ist nur der Haustyp „E+D“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 27° bis 35°  
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;  
Kniestock max. 1,25 m von Oberkante (OK) Rohdecke bis Unterkante (UK)  
Sparren an der Außenwand gemessen.
    - 5.1.2 Alternativ zum in 5.1.1 beschriebenen Haustyp ist in dem als WA1\* gekennzeichneten Gebiet der Haustyp „E+I“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 27° bis 35°  
max. 2 Vollgeschosse;  
Kniestock max. 0,25 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
    - 5.1.3 Bei entsprechender vorhandener natürlicher Geländeneigung ist alternativ zum in 5.1.1 beschriebenen Haustyp der Haustyp „Hanghaus“ mit einem sichtbaren Untergeschoss zulässig. Dies gilt, sobald talseitig die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss an einer Gebäudeecke mindestens 1,50 m über dem Gelände und bergseitig ebenfalls an einer Gebäudeecke max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegt.

Kniestock max. 0,50 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen. Dachneigung 27° - 35°.  
Beim „Hanghaus“ dürfen max. 2 Vollgeschosse entstehen.  
Die max. Wandhöhe talseitig ab OKFFB im Untergeschoss darf max. 6,30 m betragen.
  - 5.2 Abweichend zu den in 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3 getroffenen Festsetzungen sind
    - Nebengebäude mit einer geringeren Dachneigung und sowohl mit Sattel- als auch Pultdach zulässig,
    - erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsbereiche ec.) 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. Im WA2 muss das Verhältnis Länge zu Breite 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 betragen.
  - 5.7 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in ziegelrotem Farbton 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). Aufständungen 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.

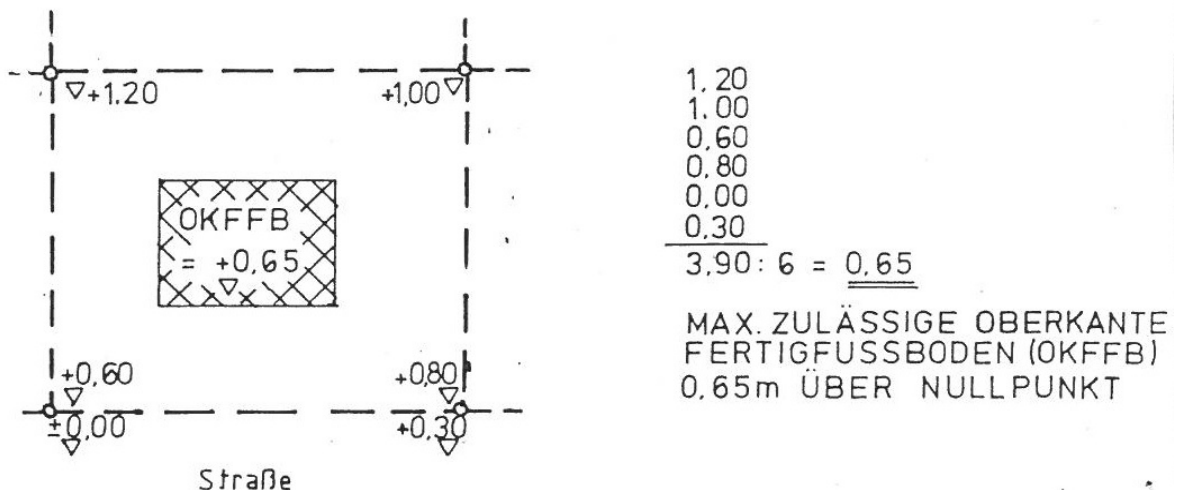
5.10 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Verputz, senkrechte Holzverschalung und/oder waagrechte Holzverschalung (alle nur in hellem Farbton) zugelassen. Die Verwendung von stark profiliertem Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen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

5.11 Höheneinstellung

Die OKFFB im EG darf max. 0,50 m liegen über dem tiefsten Punkt der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Steigt das Gelände von der Straße aus an, ist eine höhere Gebäudeeinstellung zulässig. Die OKFFB im EG darf dann bis Max. auf das Maß des arithmetischen Mittels aus den Geländehöhen und der Fahrbahnhöhen der Grundstückseckpunkte angehoben werden.

Musterbeispiel:



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, Pflasterrassen, 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. Pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Bauflächen und je 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind ein heimischer Laubbaum /Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen.

- 8.2 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
- |            |  |
|------------|--|
| Bäume:     | Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 16-18cm |
| Obstbäume: | Hochstamm 2-mal verpflanzt ohne Ballen Stammumfang 8-10cm      |
| 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.
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 Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern (siehe D.4).  
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.
- 9.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzen 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 Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel 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.  
([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf))

**B. Festsetzungen durch Planzeichnung**

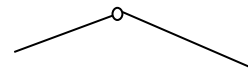
- |   |   |
|---|---|
| 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  |    |
| 2. Allgemeines Wohngebiet   |    |
| 3. Baugrenze  |    |
| 4. Verbindliche Maßangaben in Metern  |    |
| 5. Straßenverkehrsflächen   |    |
| 6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung   |    |
| 7. Straßenbegrenzungslinie  |    |
| 8. Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: Spielplatz)  |   |
| 8a. Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)   |  |
| 9. Private Grünflächen (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) mit Pflanzbindung;<br>hier ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig |  |
| 9a. Private Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) mit Pflanzbindung;  |  |
- Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie, unzulässig.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.
- Zugelassen sind jedoch sockellose Einfriedungen und sonstige fundamentlose bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von max. 1,30 Meter (z.B. Holzlegen, Hochbeete etc.), soweit die Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung nicht beeinträchtigt wird.
- |  |   |
|--|---|
| 10. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung  |  |
| 11. Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz<br>i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes<br>Aufenthaltsräume im Dachgeschoss dürfen nur an der von der Staatsstraße abgewandten Seite errichtet werden. Im Erdgeschoss müssen sämtliche Fenster der Aufenthaltsräume der Staatsstraße zugewandten Seite mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erfüllen. |  |

**C. Hinweise durch Planzeichen**

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



**D. Hinweise durch Text**

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. 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.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
4. 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.  
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.  
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.
5. Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
6. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
7. 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 Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

## 8. Hinweise zur Grünordnung

### 8.1 Für die nach den Festsetzungen 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
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	

#### Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier rotundifolia	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball
und andere standortheimische Wildsträucher	

### 8.2 Pflanzabstände:

Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:

Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m.

Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

- 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.



**E. Begründung**<sup>\*1</sup>

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Geltungsbereich der bisherigen Bebauungspläne „Issing Am Eichberg“ und „Issing West“.

Beide bisherigen Bebauungspläne genügen nach mehreren Änderungen nicht mehr dem Gebot der Normenklarheit genügt. Der vorliegende Bebauungsplan wird vor diesem Hintergrund auch aus Gründen der Rechtssicherheit erlassen.

Gleichzeitig werden einige Festsetzungen, die die Gestaltung betreffen, behutsam modernisiert.

Der Bebauungsplan versucht durch einen deutlich geänderten Verlauf der Baugrenzen eine behutsame Nachverdichtung zuzulassen.

In Bezug auf die zulässigen Haustypen werden die bisherigen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu besorgen.

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

Vilgertshofen, den 24.01.2019<sup>\*2</sup>

gez. Siegel

gez.

Turner, Erster Bürgermeister

\*1 Bezieht sich auf die ursprüngliche Fassung vom 17.09.2018. Die Begründungen der Änderungssatzungen sind nicht veröffentlicht.

\*2 Bezieht sich auf die ursprüngliche Fassung vom 17.09.2018.