

# **Gemeinde Vilgertshofen**

## **Bebauungsplan**

### **„Vilgertshofen Schmuzerstraße“**

**unter Berücksichtigung der 1. Änderung vom 27.08.2019**  
**In der vorliegenden Fassung in Kraft seit 06.09.2019**

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) diesen Bebauungsplan als Satzung. Dabei ersetzt dieser Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan Pflugdorf-Stadl „Vilgertshofen“.

#### **A. Festsetzungen 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“ Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

- 2.1 Grundfläche: Die zulässige Grundfläche (GR) wird festgesetzt für jedes durch Baugrenzen gebildete „Baufenster“ (Siehe B.2). Sie beträgt je nach Eintragung in der Planzeichnung 160 qm, 180 qm, 200 qm oder 240 qm.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 75 % überschritten werden.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Art der Gebäude; Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.3 Alle Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäuden dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe B. 2) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden.
5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
  - 5.1 Festsetzung des max. Kniestocks (gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand): 1,25 m
  - 5.2 Die Gebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln und mit Satteldach (Dachneigung: 20° bis 35°) zu versehen. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsbereiche ec.) dürfen auch mit Pultdach mit geringerer Dachneigung als angegeben aufgeführt werden, wobei der Pultfirst an das Hauptgebäude anzulehnen ist. Garagen dürfen auch mit Flachdach versehen werden.
  - 5.3 Höheneinstellung  
Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB-EG) darf die in der Planzeichnung je „Baufenster“ eingetragene Maximalhöhe in m ü. NN nicht überschreiten. Sofern in der Planzeichnung keine Maximalhöhe eingetragen ist, darf die OKFFB EG max. 0,35 m über dem natürlichen Gelände liegen.
  - 5.4 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen erfolgen. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden und nicht für die in Nr. A.5.2 Sätze 3 und 4 genannten Bauteile.  
Der Dachüberstand muss am Giebel mindestens 25 cm, an der Traufe mindestens 0,50 m betragen.
6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken
  - 6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vilgertshofen.
  - 6.2 Vor den 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. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.).
7. Einfriedungen
  - 7.1 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen.
  - 7.2 Im Sichtdreieck ist die Einfriedung und Bepflanzung auf 1,00 m Höhe zu begrenzen. Hochstämmige Bäume mit einem Stamm größer 2 m sind zulässig.

Bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme der Einfriedung sind in diesem Bereich nicht gestattet.

## 8. Grünordnung

8.1 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

8.4 Das künftige Gelände muss sich an den Höhen der anliegenden Straßen zu orientieren. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen. Das natürliche Gelände auf der Grenze ist zu erhalten.

## 9. Sonstiges

9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.2 Das „Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe ist unzulässig.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

B.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 

B.2) Baugrenze 

B.3) Größe der Grundflächen der Baulichen Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 1 Alt.2 BauNVO) z.B. **GR 240 qm**

B.4) Straßenbegrenzungslinie 

B.5) Straßenverkehrsfläche 

B.6) Sichtdreieck 

B.7) Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

B.8) max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in m über Normalnull z.B. **704,80m üNN**

Seite 5: Planzeichnung (siehe eigene Datei)

### C. Hinweise durch Planzeichnung

C.1) bestehende Flurnummer

980/7

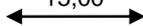
C.2) bestehende Grundstücksgrenze



C.3) bestehende Hauptgebäude mit Nebengebäude



C.4) Maßangabe in m

z. B.  15,00

## D. Textliche Hinweise

1. Auf die Möglichkeit von gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung auf den benachbarten Flächen wird hingewiesen.
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 erwirklicht 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.  
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).  
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

**E. Verfahrensvermerke<sup>1</sup>**

1. *Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 15.10.2012 gefasst.*
2. *Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 12.10.2012 mit Begründung hat in der Zeit vom 25.10.2012 bis 26.11.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).*
3. *Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2012 wurde vom Gemeinderat am 17.12.2012 gefasst (§ 10 BauGB).*
4. *Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 17.01.2013 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 12.10.2012 in Kraft (§ 12 BauGB).*

Reichling, den 04.02.2013

Gez.

.....

Hentschke, VAR

---

<sup>1</sup> Beziehen sich auf die ursprüngliche Fassung vom 12.10.2012.

## **Begründung zum Bebauungsplan „Vilgertshofen Schmuzerstraße“<sup>2</sup>**

### Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Pflugdorf-Stadl „Vilgertshofen“, der 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 Festsetzungen, die die Gestaltung betreffen, behutsam modernisiert. Der Bebauungsplan versucht eine behutsame Nachverdichtung zuzulassen. Dabei werden insbesondere durch die Zulassung eines weiteren Vollgeschosses (Dachgeschosses mit Kniestock 1,25 m, also sog. „1,5-stöckige Bebauung“) eine behutsame Entwicklung in die Höhe zugelassen, im Gegenzug die überbaubare Fläche je Baufenster klar definiert und damit die Versiegelung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ein wenig reduziert.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu besorgen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht können entfallen.

Vilgertshofen, den 09.01.2013

gez

.....  
Welz, Erster Bürgermeister

---

<sup>2</sup> Begründung der ursprünglichen Fassung vom 12.10.2012. Die Begründung der Änderungssatzung ist an dieser Stelle nicht veröffentlicht.