

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie § 8, § 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), diese

2. Änderung des Bebauungsplanes Pflugdorf – St.-Leonhard-Straße

als Satzung.

§ 1 Änderungen

a) Nr. A.2.1 erhält folgende Fassung:

„2.1 Grundfläche

2.1.1 In allen WA und im MI1 bis MI3 gilt eine GRZ von 0,25. 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

2.1.2 Im MI4 gilt eine GR von 350 qm.

2.1.3. Auf der Gemeinbedarfsfläche gilt: Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen darf max. 750 qm für Gebäude, die maximal versiegelte Fläche darf 2.400 qm nicht übersteigen.“

b) In Nr. A.3 wird folgender Satz angefügt:

„Dies gilt nicht für das MI4.“

c) In Nr. A.4.4 wird folgender Satz angefügt:

„Garagen sind auch in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.“

d) Nr. A.5.1 erhält folgende Fassung:

„5.1 Dachform, Wandhöhe und Firsthöhe

5.1.1 Im WA1, WA 2 und MI 1 gilt:

Dachform: nur Pultdach oder gleichschenkliges Satteldach;

Dachneigung: 28° bis 40°

Firsthöhe max. 9,00 m gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante Sparren und Wandhöhe max. 5,80 m (gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren an der Außenwand).

5.1.2 Im WA3, MI2 und MI3 gilt:

Dachform: nur Pultdach oder gleichschenkliges Satteldach;

Dachneigung: 28° bis 40°

Firsthöhe max. 7,50 m gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren und Wandhöhe max. 5,00 m (gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren an der Außenwand).

5.1.3 Im MI4 gilt:

Dachform: nur Pultdach oder gleichschenkliges Satteldach;

Dachneigung: 28° bis 40°

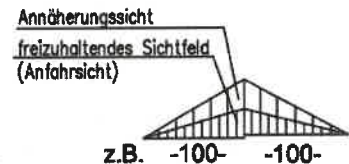
Firsthöhe max. 11,05 m gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren und Wandhöhe max. 5,90 m (gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren an der Außenwand).“

- e) Die Planzeichnung wird durch die dieser Satzung beigefügte Anlage ersetzt.
- f) In „B. Festsetzungen durch Planzeichen“ wird nach Nr. 3 folgende neue Nr. 3a eingefügt:

„3a. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen - - - - -“

- g) In „B. Festsetzungen durch Planzeichen“ erhält Nr. 11 folgende Fassung:

„11. Sichtdreieck: Das Sichtfeld (Anfahrtsicht) ist von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmitte freizuhalten. Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist.“



- h) In „C. Hinweise durch Planzeichen“ wird am Ende eingefügt:

„bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - - - - -“

§ 2

Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pflugdorf – St.-Leonhard-Straße“ in der zuletzt geltenden Fassung durch § 1 nicht geändert wurden, gelten sie weiter.

Vilgertshofen, _____

Albert Thurner,
Erster Bürgermeister

Begründung

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen/ Ziel der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Vorgaben des Bebauungsplans für die auf dem Grundstück FINr. 417 gelegene Teilfläche des Geltungsbereichs behutsam mit dem Ziel überarbeitet, dort die Errichtung eines Wohn-/Geschäftsgebäudes mit einer höheren Wohnungszahl zuzulassen. In der neuen Planung wird dieser Bereich künftig als MI4 bezeichnet.

Im Norden dieses Bereichs befinden sich das Bürgerheim und die ehemalige Geschäftsstelle einer Bank. Diese Gebäude weisen vergleichsweise große Kubaturen auf.

Insofern erscheint auch die Baufläche des MI4 geeignet zu sein, eine größere Kubatur zuzulassen und damit den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnraum auf flächensparende Weise zu decken.

Zur Realisierung dieses Ziels wird für das MI4 das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und der Wand- und Firsthöhe neugefasst und für diesen Bereich die Beschränkung der Wohnungszahl aufgehoben.

Der Geltungsbereich der Planung wird geringfügig geändert. Während im Westen der Geltungsbereich ein wenig zurückgenommen wird, dehnt er sich im Süden geringfügig aus. Der Verlauf der Baugrenzen wird zur Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit angepasst. In Bezug zum freizuhaltenden Sichtfeld wird klargestellt, dass sich das freizuhaltende Sichtfeld auf die Anfahrtsichtweite bezieht, wie es auch dem Rechtsstand vor der 1. Änderung entsprach.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Umweltbelange werden in nachstehendem Abschnitt II ermittelt und bewertet.

II. Umweltbelange

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

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet 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.

Durch die Planung wird der Geltungsbereich geringfügig verschoben und im Bereich des MI4 eine dichtere bauliche Nutzbarkeit zugelassen.

Schutzgut Boden/Flächen

Im Änderungsbereich des MI4 ist bereits eine Bebauung mit einer GRZ von 0,25 mit einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% zulässig. Die Zulassung der GR von 350qm geht darüber hinaus.

Allerdings soll ja durch die Planänderung gerade eine verdichtete Bauung (mit einer höheren Wohnungsanzahl) auf der bereits als Baufläche ausgewiesenen Fläche erreicht werden, um eine anderweitige Ausweisung neuer Bauflächen zu vermindern. Insgesamt gesehen, stellt die Planänderung somit ein Beitrag zum Schutz des Schutzguts Boden und Flächen dar.

Durch die Änderung der Planung wird die Fläche, die versiegelt werden darf, gegenüber den bisherigen Festsetzungen erhöht.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt somit zu

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch weitere Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch weitere Versiegelung

Außerdem führt die Änderung des Geltungsbereichs zu einem geringfügigen zusätzlichen Verbrauch von Flächen.

Schutzgut Wasser

Im Gebiet sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Dies wird jedoch teilweise minimiert, indem die Vorgabe gemacht wird, Pflasterflächen durchlässig zu gestalten.

Schutzgut Klima/ Luft

Es bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung

Schutzgut Arten und Lebensräume

In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch Planung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Hier kommt es im Vergleich zur bisherigen Planung zu geringfügigen Änderungen, da eine höhere Bebauung zugelassen wird. Allerdings befinden sich nördlich angrenzend bereits Gebäude mit einer entsprechenden höheren Kubatur.

Schutzgut Mensch

Die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Gesamtbewertung

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich –soweit diese Schutzgüter überhaupt nennenswert betroffen sind- eine geringe Beeinträchtigung der Schutzgüter.

In der Gesamtabwägung erscheint unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Verhältnis zum Ziel der Planung vertretbar.

Vilgertshofen, _____

Albert Thurner,
Erster Bürgermeister

ENTWURF

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 29.03.2021 gefasst und am _____.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom _____ erfolgte mit Schreiben vom _____.2021 für die Dauer eines Monats.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.03.2021 hat in der Zeit vom _____.2021 bis _____.2021 stattgefunden (§ 13 a, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde vom Gemeinderat am _____.2021 gefasst (§ 10 BauGB).

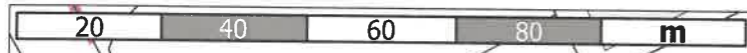
Vilgertshofen, den _____

Turner, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens 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 _____ in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Heckel



Lagerplatz

Rathausstraße

St.-Leonhard-Straße

Steinbreite

