

Gemeinde Vilgertshofen

4. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenweg“

Ortsteil:	Mundraching
Gemeinde:	Vilgertshofen
Verwaltungsgemeinschaft:	Reichling

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. Der Bebauungsplan „Kapellenweg“ wird geändert (4. Änderung) und erhält nachstehende Fassung:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet im o. g. Bebauungsplan wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung; Bauweise
 - 2.1 GRZ = 0,20
 - 2.2 Es gilt offene Bauweise
3. Gebäudetypen:
(Nachfolgende Geschossfestsetzungen gelten als Höchstgrenzen)
 - 3.1 Wohngebäude
 - 3.1.1 In den mit WA II gekennzeichneten Gebieten sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig; das 2. Vollgeschoss jedoch nur als Dachgeschoss mit einem Kniestock bis max. 1,25 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
 - 3.1.2 In den mit WA I+D gekennzeichneten Gebieten sind 1 oder 2 Vollgeschosse zulässig; das 2. Vollgeschoss jedoch nur als Dachgeschoss mit einem Kniestock bis max. 0,65 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
 - 3.1.3 In den mit WA I-U gekennzeichneten Gebieten sind talseitig 2 Vollgeschosse und bergseitig 1 Vollgeschoss und kein Kniestock zulässig (somit insgesamt 2

Vollgeschosse).

Anstelle des Haustyps I-U kann wahlweise der Haustyp II errichtet werden. In diesem Falle darf die OKFFB EG abweichend von Ziffer 9.2 max. 631,5 m ü NN liegen.

3.1.4 In Wohngebäuden auf einer Grundstücksfläche bis einschließlich 550 qm ist max. eine Wohnung zulässig; in Wohngebäuden auf einer Grundstücksfläche von über 550 qm bis einschließlich 1.500 qm sind zwei Wohnungen zulässig; in Wohngebäuden auf einer Grundstücksfläche von über 1.500 qm sind 4 Wohnungen zulässig.

3.1.5 Doppelhäuser sind unzulässig.

3.2 Garagen

3.2.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vilgertshofen in der jeweils gültigen Fassung.

3.2.2 Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zu errichten.

3.2.3 Freistehende Garagen sind mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude zu versehen, Firstrichtung der Garagen ist frei wählbar. Offene Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.

3.2.4 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.

4. Gestaltung

4.1 Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten.

4.2 Dachneigung: 27° - 38°

4.3 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

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.

4.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei
Hauptgebäuden auf mind. 0,70 m
Nebengebäuden und Garagen auf mind. 0,50 m
festgesetzt.

4.5 Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.

4.6 Fensterflächen ab 1,25 qm Größe sind senkrecht zu teilen bzw. 2-flügelig auszuführen.

4.7 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.

4.8 Satteldachgauben sind zulässig.

4.9 Die Gebäude sind zu verputzen oder mit einer Holzverschalung zu versehen. Der Fassadenanstrich ist in weißem oder möglichst hellem erdfarbenem Farbton auszuführen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.

4.10 Ortsfremde Materialien wie Glausbausteine, Astbestzement- und Aluminiumverkleidungen usw. sind unzulässig.

5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.

6. Einfriedungen

6.1 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen.

7. Grünordnung

7.1. Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen

- a) Schutz des Oberbodens – Lagerung nicht höher als 1,20 m
- b) Oberbodenauftrag bei Rasenflächen 20 cm;
Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung 40 cm.

7.2 Raseneinsaat: Normalgräser

7.3 Neupflanzungen:

- a) Durchgrünung der Siedlung mit je 1 Laubbaum auf 300 qm Fläche, nach Möglichkeit im Vorgartenbereich, mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Birke, usw.
- b) Eingrünung der Siedlung auf den privaten Grünflächen mit je einer Baumgruppe (1 Laubbaum erster Wuchsklasse und 1 Laubbaum zweiter Wuchsklasse) sowie einer Gehölzgruppe (3-5 Sträucher) je angefangene 150 qm der privaten Grünflächen.

Standortgerechte, heimische Baumgruppen und Sträucher:

Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Eiche, Feldulme, Winterlinde

Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.

Sträucher: Haselnuss, Hartriegel, Kornelkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Purpurweide, wolliger Schneeball, Wildrose, Schlehdorn.

c) Schutz der Neupflanzung gegen Wild und Weidevieh (Forstschutzzaun, ausreichende Pfähle).

7.4 Bindung für den Baumbestand

Der Bestand ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche dürfen nicht abgegraben oder überfüllt, oder auch mit schweren Baufahrzeugen befahren werden.

8. Sonstiges

- 8.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 8.2 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet.
- 8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Mindestabstand von Bauteilen muss 2 m von der Leitungsachse betragen.
- 8.4 Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen in Absprache mit dem Bauamt möglich.
- 8.5 Die OKFFB EG darf max. 0,50 m über der Straßenscheitelhöhe liegen.
- 8.6 Sichtdreiecke sind 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.
- 8.7 Aufgrund der Hanglage bei den Grundstücken Kapellenweg 35 und 37 kann beim Baugrubenaushub eine Hangrutschgefahr nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren haben daher geeignete Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

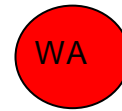
B. Siehe gesonderte Planzeichnung

C. Festsetzungen Durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet



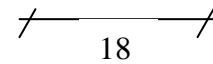
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



Baugrenzen



Verbindliche Maßangaben in Metern



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



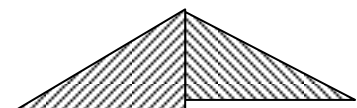
Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz

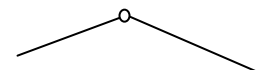


Sichtdreieck



D. Hinweise durch Planzeichen

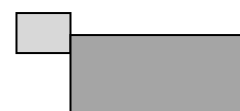
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



E. Hinweise durch Text

1. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 – 22 Uhr sowie an den Wochenenden hinzunehmen.
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.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 18.07.2016 gefasst; die Billigung des Planentwurfes wurde in der Sitzung vom 05.09.2016 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.09.2016 (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.09.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2016 bis einschließlich 17.10.2016 öffentlich ausgelegt.
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur Bebauungsplanaufstellung (Fassung 05.09.2016 hat mit Schreiben vom 13.09.2016 für die Dauer eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur geänderten Planung wurde am 24.10.2016 gefasst.
5. Die erneute Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 24.10.2016 hat in der Zeit vom 04.11.2016 bis 18.11.2016 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2016 wurde vom Gemeinderat Vilgertshofen am 05.12.2016 gefasst (§ 10 BauGB).

Vilgertshofen, den 12.12.2016

gez. Siegel

gez.
Dr. Albert Thurner,
Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 16.12.2016 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 24.10.2016 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 02.01.2017

gez. Siegel

gez.
Hentschke,
Verwaltungsrat

G. Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenweg“ der Gemeinde Vilgertshofen

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Bereich des bestehenden Bebauungsplans der Gemeinde Vilgertshofen „Kapellenweg“.

Der Bebauungsplan „Kapellenweg“ sieht abschließend der Bebauung in Richtung Westen (wo unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet angrenzt) einen Grüngürtel (FINrn. 50/13 und 52/1 der Gemarkung Mundraching) mit einer Breite zwischen 5 und 7 m (je nach Abschnitt) vor – welcher im Eigentum des Landkreises Landsberg am Lech – steht und teilweise an die direkt anliegenden Grundstückseigentümer seit Jahrzehnten verpachtet ist.

Direkt im Anschluss an diese öffentliche Grünfläche und als Teil der Wohnbaugrundstücke wird vom Bebauungsplan eine private Grünfläche mit einer Breite zwischen 5 und 8 m (je nach Abschnitt) zur Bepflanzung festgesetzt. Teile der Grünstreifen sind bepflanzt; andere Teilabschnitte sind bislang nicht oder gar nur spärlich bepflanzt worden.

Es wird als nicht notwendig erachtet, diese vorgesehenen privaten Grünstreifen beizubehalten – da diese überwiegend nicht gepflanzt wurden und deren Aufhebung keine landschafts- bzw. ortsbildschützenden Nachteile entstehen lassen würde.

Ferner werden die bestehenden öffentlichen Grünstreifen entfallen; stattdessen sollen hierfür private Grünstreifen festgesetzt werden, welche (außer mit Einfriedungen) nicht bebaut werden dürfen und mit einer Pflanzpflicht versehen werden.

Die Neufassung dient auch der Normenklarheit.

Wesentliche Änderungen der bisherigen zulässigen Nutzung sind hiermit nicht verbunden.

2.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht entfällt.

Vilgertshofen, den 12.12.2016

gez. Siegel

gez.
Dr. Albert Thurner,
Erster Bürgermeister