

# **Gemeinde Vilgertshofen**

## **Bebauungsplan**

### **Mundraching –**

### **Kapellenweg/Dobelweg/Grafenleitenweg/ Flößerstraße**

Fassung vom 17.12.2018

Unter Berücksichtigung der 1. Änderung (Fassung 25.06.2021).

In der vorliegenden Fassung in Kraft seit 18.11.2021

#### **A. Festsetzungen durch Text**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden je nach Eintragung in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ bzw. gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften. Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind allgemein zulässig.

Außerdem werden Teilflächen als „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO (zulässige Bebauung: Pferdestall für 2 Pferde mit einer Grundfläche von 110 qm) und als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus, Dorfplatz mit Vereinestadt) ausgewiesen.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung; Mindestgrundstücksgröße**

###### **2.1 Grundfläche**

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

GRZ 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.

Abweichend von vorstehenden Festsetzungen gilt:

- Im Reinen Wohngebiet bei Grundstücksgrößen über 1000 qm beträgt die maximale überbaubare Grundfläche (GR) 250 qm.
- Auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen max. 450 qm für Gebäude, die maximal versiegelte Fläche darf 1600 qm nicht übersteigen.
- Auf der Sondergebietsfläche beträgt die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) max. 110 qm.

###### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

###### **2.3 Mindestgrundstücksgröße**

Die Grundstücksgröße muss im Falle der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 qm, bei Doppelhaushälften mindestens 400 qm betragen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
Im Allgemeinen Wohngebiet in Wohngebäuden sind je Wohngebäude auf Grundstücken bis einschließlich 550 qm max. eine Wohnung, auf Grundstücken von über 550qm bis einschließlich 1500 qm maximal 2 Wohnungen und auf Grundstücken über 1.500 qm je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zählen bei der Anzahl der Wohnungen dazu.
4. Bauweise
  - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§22 BauNVO).
  - 4.2 Zulässig sind im WA5, WA6 und WA7 nur Einzelhäuser, im übrigen Einzel- 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. Garagen und Nebengebäude können auch in den dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
  - 5.1 Zulässige Haustypen
    - 5.1.1 Auf dem mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Gebieten ist nur der Haustyp „E+D<sub>1,00/1,40</sub>“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 30° bis 43°  
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss; Firsthöhe max. 9,80 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG)  
Kniestock max. 1,40m von Oberkante (OK) Rohdecke bis Unterkante (UK)  
Sparren an der Außenwand gemessen, bei einer Dachneigung über 35° nur 1,00m.
    - 5.1.2 Im Mischgebiet sowie auf dem mit WA1 und WA4 gekennzeichneten Gebieten gilt 5.1.1.  
Alternativ ist der Haustyp „E+I“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 20° bis 30°  
max. 2 Vollgeschosse; Firsthöhe max. 7,50m über OK FFB EG.  
Wandhöhe max. 5,80m (von OK FFB EG bis UK Sparren an der Außenwand gemessen).
    - 5.1.3 In dem mit WA5 gekennzeichneten Gebieten ist nur der Haustyp „E+D<sub>1,25</sub>“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 27° bis 38°  
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;  
Kniestock max. 1,25 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
    - 5.1.4 In dem mit WA6 gekennzeichneten Gebieten ist nur der Haustyp „I+U<sub>0,25</sub>“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 27° bis 38°  
talseitig max. 2 Vollgeschosse, bergseitig max. 1 Vollgeschoss  
Kniestock max. 0,25 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
    - 5.1.5 In dem mit WA7 gekennzeichneten Gebieten ist nur der Haustyp „E+D<sub>0,65</sub>“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 27° bis 38°  
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;

- Kniestock max. 0,65 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
- 5.1.6 In dem mit WR1 gekennzeichneten Gebieten ist nur der Haustyp „E+D<sub>1,00</sub>“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 25° bis 32°  
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;  
Kniestock max. 1,00 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
- 5.1.7 In dem mit WR 2 gekennzeichneten Gebieten ist nur der Haustyp „I+U“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 25° bis 32°  
talseitig max. 2 Vollgeschosse, bergseitig max. 1 Vollgeschoss  
Kniestock max. 0,25 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
- 5.1.8 Auf der Gemeinbedarfsfläche ist nur der Haustyp „E+D“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 30° bis 43°  
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;  
Kniestock max. 1,75m (von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen)
- 5.1.9 Im Sondergebiet ist nur der Haustyp „E“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 15° bis 32°  
max. 1 Vollgeschoss  
Wandhöhe max. 4,00m (von OK FFB EG bis UK Sparren an der Außenwand gemessen)
- 5.2 Abweichend zu den in 5.1.1 bis 5.1.9 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 Mischgebiet und in den mit WA1, WA2, WA3 und WA 4 gekennzeichneten Gebieten 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 im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet bei Hauptgebäuden allseitig mindestens 0,50 m, bei Nebengebäuden mindestens 0,40 m betragen. Im reinen Wohngebiet beträgt der Dachüberstand an der Traufseite mindestens 0,50 m, an der Giebelseite mindestens 0,30 m
- 5.7 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen 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 aufzule-

gen (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 (Im MI1 und WA1 max.: 0,25m; im MI2 und WA2 max. 0,70m) liegen über dem mittleren Straßenscheitel).  
Liegt das gemittelte natürliche Gelände der Grundfläche des geplanten Gebäudes höher als 0,50 m über dem mittleren Straßenscheitel, so darf die OKFFB EG dann bis auf dieses mittlere Geländeniveau angehoben werden
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 150 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen 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:







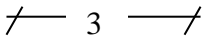







Bäume:	Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 16-18cm
Obstbäume:	Hochstamm 2-mal verpflanzt ohne Ballen Stammumfang 8-10cm
Sträucher:	versetzte Sträucher 60-100 cm
  - 8.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones 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 bis 20 cm über die Höhe der anliegenden Straßenkante aufgeschüttet werden. Diese Geländehöhe gilt als Geländeoberfläche im Sinne des Abstandflächenrechts (Art. 6 BayBO). Im Übrigen darf das natürliche Gelände 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))
- 9.7. Schallschutz: Im MI1 und WA 1 sind sämtliche Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zur Straße so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten (also von der Kreisstraße abgewandten) Seite orientiert sind.  
Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ können sog. Wandlüftungsgeräte oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden oder die Gebäude mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden.  
Das resultierende Gesamtschalldämmmaß  $R_w$ 'res muss mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere für die Dachhaut von Aufenthaltsräumen (insb. Schlaf- und Kinderzimmer).

*Seiten 6 und 7: Siehe eigene Planzeichnungen*

## B. Festsetzungen durch Planzeichnung

- |  |   |
|--|---|
| 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches   |    |
| 2. Art der Nutzung   |   |
| a) Reines Wohngebiet   |    |
| b) Allgemeines Wohngebiet  |    |
| c) Mischgebiet   |    |
| 3. Baugrenzen  |    |
| 4. Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude   |    |
| 5. Verbindliche Maßangaben in Metern   |    |
| 6. Straßenverkehrsflächen  |  |
| 7. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg  |  |
| 8. Straßenbegrenzungslinie   |  |
| 9. Öffentliche Grünfläche mit Eintragung der Zweckbestimmung   |  |
| 10. Fläche, die aus Gründen des Ortsbildes von Bebauung freizuhalten ist; hier ist die Errichtung baulicher Anlagen (mit Ausnahme von sockellosen Einfriedungen) unzulässig.   |  |
| 11. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten; hier ist nur die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 50 qm zulässig  |  |
| 12. Private Grünfläche (Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung) mit Pflanzbindung<br>Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie, unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.<br>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. |  |

13. Sondergebiet (zulässig Pferdestall für 2 Pferde; GR 110 qm)



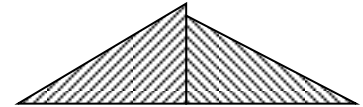
14. Gemeinbedarfsfläche



15. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



16. Sichtdreieck, das 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.



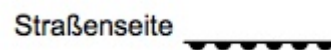
17. Lärmschutzwand: Es ist eine 2m hohe Lärmschutzwand entlang der LL6 zu erstellen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht auszuführen. Das Flächengewicht muss mindestens 20kg/qm betragen. Die Lärmschutzwand ist auf der der LL6 zugewandten Seite zu begrünen.



18. Umgrenzung von Fläche für die Wasserwirtschaft  
In diesen als Hochwasserablaufmulde zu gestaltenden Flächen sind die Errichtung baulicher Anlagen und eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern unzulässig. Auf den an die Hochwasserablaufmulde angrenzenden Baugrundstücken sollen Kellerlichtschächte, OK FFB EG oder sonstige Öffnungen, durch die Wasser in das Gebäude eindringen kann, mindestens 50 cm höher als die Flutmulde angelegt werden.



19. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

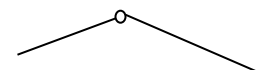


**C. Hinweise durch Planzeichen**

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.

9. 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

## E. Begründung<sup>1</sup>

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungspläne „Kapellenweg“, „Mundraching – Süd“ und Flößerstraße, die 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 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, 24.01.2019

gez

---

Thurner, Erster Bürgermeister

## F. Verfahrensvermerke<sup>2</sup>

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 17.09.2018 gefasst und am 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 17.09.2018 erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2018 mit einer Frist bis 05.12.2018
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.09.2018 hat in der Zeit vom 05.10.2018 bis 05.11.2018 stattgefunden (§ 13 a, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.2018 wurde die Planung geändert.
5. Die geänderte Planung (Fassung 17.12.2018) wurde erneut ausgelegt vom 21.12.2018 bis 04.01.2019 (§ 13a BauGB, § 4 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB).
6. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB) zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 17.12.2018 erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2018 mit einer Frist bis 03.01.2019.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2018 wurde vom Gemeinderat am 21.01.2019 gefasst (§ 10 BauGB).

Vilgertshofen, den 24.01.2019

gez

---

Thurner, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 08.02.2019. 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 17.12.2018 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 25.02.2019

gez

---

Hentschke, Verwaltungsrat

---

<sup>1</sup> Begründung der ursprünglichen Fassung vom 17.12.2018. Die Begründung der Änderungssatzung(en) ist an dieser Stelle nicht veröffentlicht.

<sup>2</sup> Bezieht sich auf die ursprüngliche Fassung vom 17.12.2018.