

BEBAUUNGSPLAN



"PFLUGDORF - STEINBREITE"

Gemeinde: Vilgertshofen
Ortsteil: Pflugdorf
Verwaltungsgemeinschaft: Reichling

Inhaltsverzeichnis:

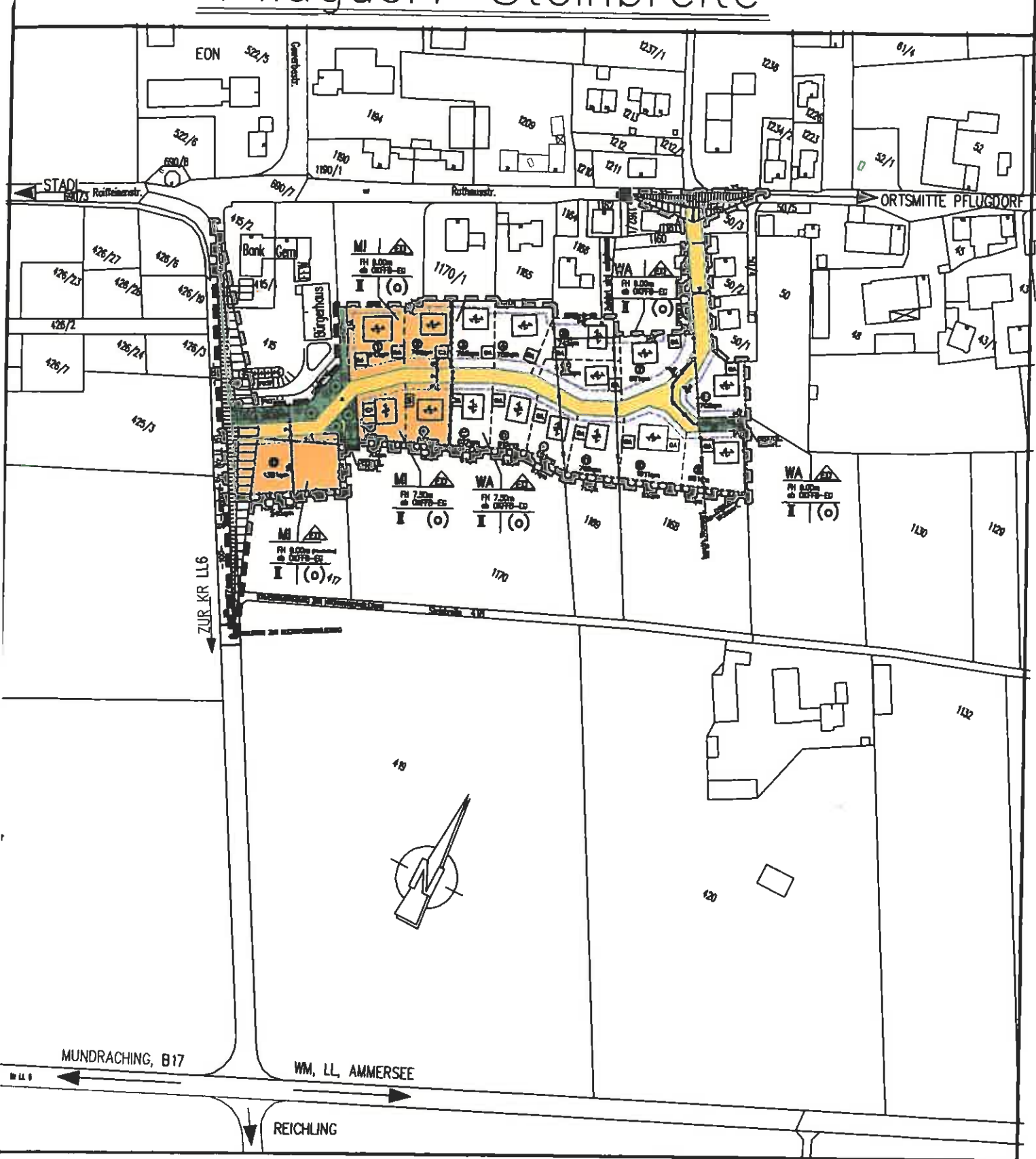
Blatt 1	Bebauungsplan	M 1 : 1000
Blatt 2	Übersichtslageplan	M 1 : 2500
Blatt 3 - 14	Präambel, Satzung mit Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke.	
Blatt 15 - 21	Begründung	

Planung: Baut. Ing. Büro
THEO BRÄU
Gartenstraße 4
86946 Issing
Tel. 08194/328

Issing, den 28.11.2011

Übersichtslageplan M 1:2500

Pflugdorf-Steinbreite



Issing, den 28.11.2011

Planung:

Baut. Ing.-Büro
 THEO BRAU
 Gartenstraße
 86946 Issing
 Tel. 08494/328

Bebauungsplan "Pflugdorf - Steinbreite"**Inhaltsübersicht:**

-Deckblatt	
-Bebauungsplan	M 1 : 1000
-Übersichtsplan	M 1 : 2500
-Präambel Satzung mit Festsetzung und Hinweise	
-Begründung	

Inhaltsverzeichnis:

Pkt. A)	Festsetzung durch Text
Pkt.A.1)	Art der baulichen Nutzung
Pkt.A.2)	Maß der baulichen Nutzung
Pkt.A.3)	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Pkt.A.4)	Grundstücksgröße
Pkt.A.5)	Bauliche Gestaltung
Pkt.A.6)	Garagen und Stellplätze
Pkt.A.7)	Verkehrsflächen und Erschließung
Pkt.A.8)	Einfriedungen
Pkt.A.9)	Grünordnung und Freiflächengestaltung
Pkt.A.10)	Ver- und Entsorgungsanlage
Pkt.B)	Festsetzungen durch Planzeichen
Pkt.C)	Hinweise
Pkt.D)	Verfahrensvermerke
Pkt.E)	Begründung

Bebauungsplan: **"PFLUGDORF - STEINBREITE "**

Die Gemeinde **Vilgertshofen**

erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie 8 ff des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay.BO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden, vom Planungs-und Ingenieurbüro Theo Bräu, Issing gefertigten Bebauungsplan vom 28.11.2011

für den Ortsteil Gemarkung **Pflugdorf**

mit der amtlichen Bezeichnung

" Pflugdorf - Steinbreite "

als Satzung

A) Festsetzungen durch Text

A.1) Art der baulichen Nutzung:

A.1.1) Das mit **(WA)** gekennzeichnete Gebiet wird nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als

"Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Unzulässig sind : Schank- und Speisewirtschaften.

A.1.2) Das mit **(MI)** gekennzeichnete Gebiet wird nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als

"Mischgebiet" festgesetzt.

A.2) Maß der baulichen Nutzung:**A.2.1) Wohngebäude**

A.2.1.1.a) Erd + 1. Obergeschoß II (Grundstck. 1-8 und 17)
 max. 2 Vollgeschoße zulässig
 traufseitige Wandhöhe max. 5,80 m gemessen
 von OK-EG-FFB (EG-Fertigfußboden) bis
 OK Sparren an der Außenwand.

FH Firsthöhe max. 9,00m von OK-EG-FFB bis
 OK Sparren gemessen

DN Dachneigung 28 - 40°

Erd + 1. Obergeschoß II (Grundstck. 9-16)
 max. 2 Vollgeschoße zulässig
 traufseitige Wandhöhe max. 5,00 m gemessen
 von OK-EG-FFB (EG-Fertigfußboden) bis
 OK-Sparren an der Außenwand.

FH Firsthöhe max. 7,50m von OK-EG-FFB bis
 OK Sparren gemessen

DN Dachneigung 28 - 40°

A.2.1.1.b)) Höhenfestlegung der Wohngebäude im Gelände:
 OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden muß mind. 0,20m
 bis max. 0,30 m über befestigte Fläche Gehweg
 oder Straße im Hauszugangsbereich liegen.

A.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

A.3.1) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). (o)

A.3.2) Zulässig sind Einzel-oder Doppelhäuser bei entsprechender Grundstücksgröße.



A.3.3) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

- A.3.4) Die max. überbaubare Fläche für Hauptgebäude wird auf je:
145 qm Grundfläche für Einzelhäuser,
90 qm Grundfläche für Doppelhaushälften festgelegt.

Die Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren befestigten Zufahrten lt. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die Grundfläche (in Pkt.3.4 festgesetzt) um max. 50 von Hundert lt. § 19 Bau NVO überschreiten. Davon max. 50 qm für Garagen und max. 25 qm für Nebenanlagen.

- A.3.4.a) Es ist je Grundstück nur eine Nebenanlage im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO zulässig.
- A.3.5.) Je Einzelhaus und Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.

A.4) Grundstücksgrößen

- A.4.1.) Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 500 qm für Einzelhäuser und je Doppelhaushälfte 350 qm festgesetzt.

A.5) Bauliche Gestaltung

- A.5.1) Hauptgebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten, Verhältnis mindestens 1 : 1,16.
- A.5.2) Als Dachform für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
- A.5.3) Firstsrichtung wahlweise, jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.
- A.5.4) Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Trauf -und Firsthöhe, Fenstergliederung, Fassadenmaterial und Farbe einheitlich zu gestalten, jedoch nicht spiegelbildlich.
- A.5.5) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- A.5.6) Einschnitte im Dach oder sogen. Dachterrassen sind nicht zulässig.
- A.5.7) Dachaufbauten (Hauptgebäude)
Dachgauben sind zulässig.
Dachneigung/Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

A.6) Garagen und Stellplätze:

A.6.1) Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortsatzung der Gemeinde Vilgertshofen verwiesen:
Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung sind 2 Stellplätze bereitzustellen.
Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind
a) bis 45 qm 1,0 Stellplätze je weiterer Wohnung
b) bis 75 qm 1,5 Stellplätze je weiterer Wohnung
c) ab 75 qm 2,0 Stellplätze je weiterer Wohnung bereitzustellen.

A.6.2) Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum von mind. 5,00 m Tiefe und 2,50 m Breite zu schaffen. Einfriedungen (auch als Tor) zur öffentliche Verkehrsfläche sind In diesem Bereich unzulässig.

A.6.3) Freistehende Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten.

A.6.4) Bei freistehenden Garagen mit einem Satteldach ist eine Dachneigung von 20-40° einzuhalten. Die Firstrichtung ist frei wählbar. Zusammengebaute Garagen an der Grenze sind in gleicher Dachform, Firstrichtung (parallel zur Erschließungsstraße) zu erstellen. Alternativ sind extensiv begrünte Garagendächer als leicht geneigtes Flachdach zulässig.

A.6.5) Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

A.6.6) Garagen unterhalb des Geländes sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt sind nur zulässig, wenn der Garagenboden max. nur 0,75m unter Straßen OK-Bereich Einfahrt liegt. sogenannte Tiefgaragen-Einfahrten sind unzulässig.

A.7.) Verkehrsflächen und Erschließung

A.7.1) Das Straßenprofil mit Ver- und Entsorgungs – Gehweg - / Straßenhöhe wird vor der Bebauung von der Gemeinde festgelegt (Straßen –Ver - und Entsorgungsplanung).

A.8) Einfriedung:

A.8.1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 110 cm über Gelände / Gehsteig / Straße zulässig..

A.9) Grünordnung und Freiflächengestaltung:

A.9.1) Bindung für die Begrünung:

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat mit Erstellung der Außenanlagen zu erfolgen.

A.9.2) Neupflanzungen:

- a) Eingrünung auf den priv. Baugrundstücken:
je 1 Laubbaum auf 300 qm Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen.
- b) Eingrünung der öffentlichen/privaten Flächen , sowie Ortsrandbepflanzung: Bepflanzung mit Sträucher, Baumgruppen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen nach folgendem Anteil.

20% Laubbäume: Erste Wuchsklasse:
Bergahorn, Stieleiche,
Winterlinde, Feldulme

20% Laubbäume: Zweite Wuchsklasse:
Feldahorn, Eberesche,
Vogelkirsche, Salweide,
Hainbuche

60% Sträucher: Haselnuss, Bluthartriegel,
Liguster, Kornelkirsch,
Heckenkirsche, Wildrose,
wolliger Schneeball










- c) Am Ortsrand ist der Schutz der Neupflanzung gegen Wild und Weidevieh vorzusehen.

A.10) Ver- und Entsorgungsanlagen:

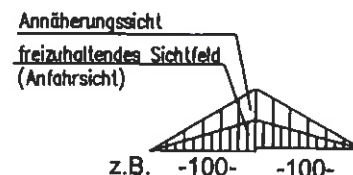
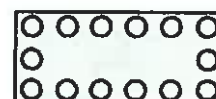
A.10.1) Sämtliche Ver - und Entsorgungsleitungen sind im Erdreich zu führen.

A.10.2) Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen auch innerhalb der Baugrenze nicht überbaut, bzw. mit Bäumen überpflanzt werden.
Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungsachse muss 1,0 m betragen.

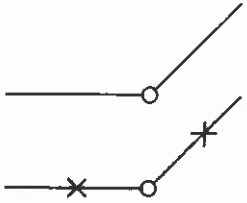





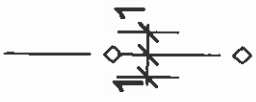


B) Festsetzungen durch Planzeichen:

- | | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| B.1) | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
dieses Bebauungsplanes
BauGB § 9 Abs.7 |  |
| B.2) | Baugrenze
BauGB § 9 Abs.1,Nr.2,BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.3) | Straßenbegrenzungslinie
BauGB §9 Abs. 1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |
| B.4) | Öffentliche Verkehrsfläche
BauGB §9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6.1 |  |
| B.5) | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |  |
| B.6) | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
zur Erschließungsstraße |  |
| B.7) | Firstrichtung wahlweise |  |
| B.8) | Verbindliche Maßangabe in Metern | z.B.  |
| B.9) | Offene Bauweise
BauGB §9 Abs.1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23 |  |

- B.10) Allgemeines Wohngebiet
BauNVO §4
- B.11) Mischgebiet
BauNVO §6
- B.12) maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- B.13) Einzel.- und Doppelhäuser sind zulässig
BauGB §9 Abs.1 Nr.2, BauNVO §§22 und 23
- B.14) Öffentliche Grünflächen, mit Bindung für
Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern
siehe Grünordnung Pkt.A.9)
BauGB §9 Abs.1,Nr.25 Buchstabe b) u.Abs.6
- B.15) Private Grünflächen, mit Bindung für
Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern
siehe Grünordnung Pkt.A.9)
BauGB §9 Abs.1,Nr.25 Buchstabe b) u.Abs.6
- B.16) Symbolisches Zeichen für neu zu pflanzende
Bäume auf privaten und öffentlichen Grünflächen.
BauGB §9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe b) u.Abs.6 BBauG
- B.17) Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder darf die
Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die
Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahn-
randes um nicht mehr als 0.80m überragen.
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und
anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet u.
Gegenstände gelagert oder abgestellt werden,
die diese Höhe überschreiten.
Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden
zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick
gewährleistet ist.



C) Hinweise:

- | | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| C.1) | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| C.2) | Aufzulassende Grundstücksgrenzen |  |
| C.3) | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung |  |
| C.4) | Flurstücksnummern | z.B 79 |
| C.5) | Vorschlag für Gebäudeeinstellung, Wohngebäude mit Garagen |  |
| C.6) | Vorgeschlagene Flächen für Garageneinstellung |  |
| C.7) | Grundstücksnummer z.B. |  |
| C.8) | Ca. Größe der Grundstücke z.B. | 600 qm |
| C.9) | Besth. Wasserleitung mit Sicherheitsabstand |  |
| C.10) | Aufzulassende Wasserleitung |  |
| C.11) | Neu zu errichtende Wasserleitung |  |
| C.12) | Wegen der Nähe zu landwirtsch. Grundstücken ist mit Geruchs- u. Lärmbelästigungen durch deren Nutzung/Düngung zu rechnen. | |
| C.13) | Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken, sollte soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotter-, Öko-Pflaster u. Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden, sowie Steinbeläge mit offenen Fugen und in Splittverlegung | |
| C.14) | Im Bereich von Ver- u. Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet. | |

C.15) Dachabwasser sowie sonstiges Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle auf dem eigenem Grundstück zu versickern.

C.16) "Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Es ist eine Flächenversickerung anzustreben.
Eine punktuelle Versickerung über Einzelsickerschächte ist zu vermeiden.

Bei jeder Versickerung ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sicker Versuch nachzuweisen.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Grundwasser: Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor.

Dies ist von der Gemeinde bzw. dem Bauherrn eigenverantwortlich zu überprüfen, ggf. wird empfohlen, Kellergeschoß, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile in wasserdichter Bauweise zu errichten.

C.17) Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Gemeinde oder dem Landratsamt bekannt zu geben.

C.18) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeit des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

THEO BRAU
BAUTECHN. ING. BÜRO
Beratung Planung Überwachung
86946 ISSING, Gartenstraße 4
Tel. 081 94 / 3 28 - FAX 17 05

Planung

Issing, den 28.11.2011



1. Bürgermeister

Vilgertshofen, den

- 8. Dez. 2011

Bebauungsplan:

" Pflugdorf - Steinbreite "

D) Verfahrensvermerke:

- D.1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- D.2) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan - Entwurf - in der Fassung vom 03.12.2007 hat in der Zeit vom 27.12.2007 bis 28.01.2008 stattgefunden.
- D.3) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 18.12.2007 bis 25.01.2008 beteiligt.
- D.4) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.2008 wurde mit dem/der Erläuterungsbericht / Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2008 bis 29.09.2008 öffentlich ausgelegt.
- D.5) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.10.08 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung v. 06.10.2008 als Satzung beschlossen.
- D.6) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.01.2009 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurden die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung v. 06.10.08 ist damit in Kraft getreten.
- D.7) Der berichtigte Bebauungsplan wurde am *18.12.11* gemäß §10 Abs. 3 BauGB erneut bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung v.28.11.11 ist damit in Kraft getreten.

28. Dez. 2011

Vilgertshofen, den

1. Bürgermeister: 