

Gemeinde Vilgertshofen

Bebauungsplan

Pflugdorf – Wiesenweg

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) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; Mindestgrundstücksgröße
 - 2.1 Grundfläche
GRZ 0,35
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 25 qm zulässig.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
In Wohngebäude sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
4. Bauweise
 - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§22 BauNVO).
 - 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser und 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.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
- 5.1 Zulässiger Haustyp

Es sind folgende Maßgaben einzuhalten:
Traufseitige Wandhöhe max. 6,00 m.
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 22°-28° oder 35°-40°.
max. 2 Vollgeschosse, bei einer Dachneigung von 35° bis 40° (Bauform E+D) das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss.
Sofern die Dachneigung 22° bis 28° beträgt, muss die Wandhöhe mindestens 4,5 m betragen.
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand und Unterkante Sparren.
- 5.2 Abweichend zu den in 5.1. 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. Das Verhältnis Länge zu Breite muss 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 Firshöhe einander anzugleichen
- 5.6 Der Dachüberstand muss allseitig mindestens 0,50 m betragen.
- 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 aufzulegen (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. 0,25 m liegen über dem Mittelwert der Höhen des Fahrbahnrandes im Bereich der beiden an die Erschließungsstraße angrenzenden Grenzpunkte. Sofern eine Grundstücksecke durch mehrere Grenzpunkte gebildet wird, ist zunächst der Durchschnitt der der Fahrbahnhöhe im Bereich aller diese Grundstücksecke bildenden Grenzpunkte zu ermitteln.)

Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlagen kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

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. Schotterrasen, Pflasterrasen, 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 m² Grundstücksfläche der Bauflächen und je 75 m² Grundstücksflächen der privaten Grünflächen 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 festgelegte 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 Der Schutzbereich der 20-kV-Freileitung beträgt beiderseits der Leitungsmittellachse jeweils 8 m.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist jegliche Bebauung (bis auf Zuwegungen und Stellplätze) unzulässig; eine Unterbauung der 20-kV-Freileitungen ist nicht möglich.

Die im Leistungsschutzbereich vorstehend genannten Einschränkungen entfallen, sobald die 20-kV-Freileitung im Zuge der Tiefbauplanung beseitigt worden ist.

Hinweise:

Aus Sicherheitsgründen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen einer Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Arbeits- bzw. Bauhöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.

Weiter sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches folgende Auflagen und Hinweise zwingend zu beachten:

- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die im Rahmen der Baumaßnahme zum Einsatz kommen sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile der 20-kV-Leitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LEW Verteilnetz GmbH sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV 3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

- 9.4 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.

Eine Rückhaltung von mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossener versiegelter Grundstücksfläche, mindestens jedoch 6 m³ je Grundstück ist in jedem Falle einzuplanen und nachzuweisen. Danach darf ein gedrosselter Notüberlauf mit 1,0 l/s an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

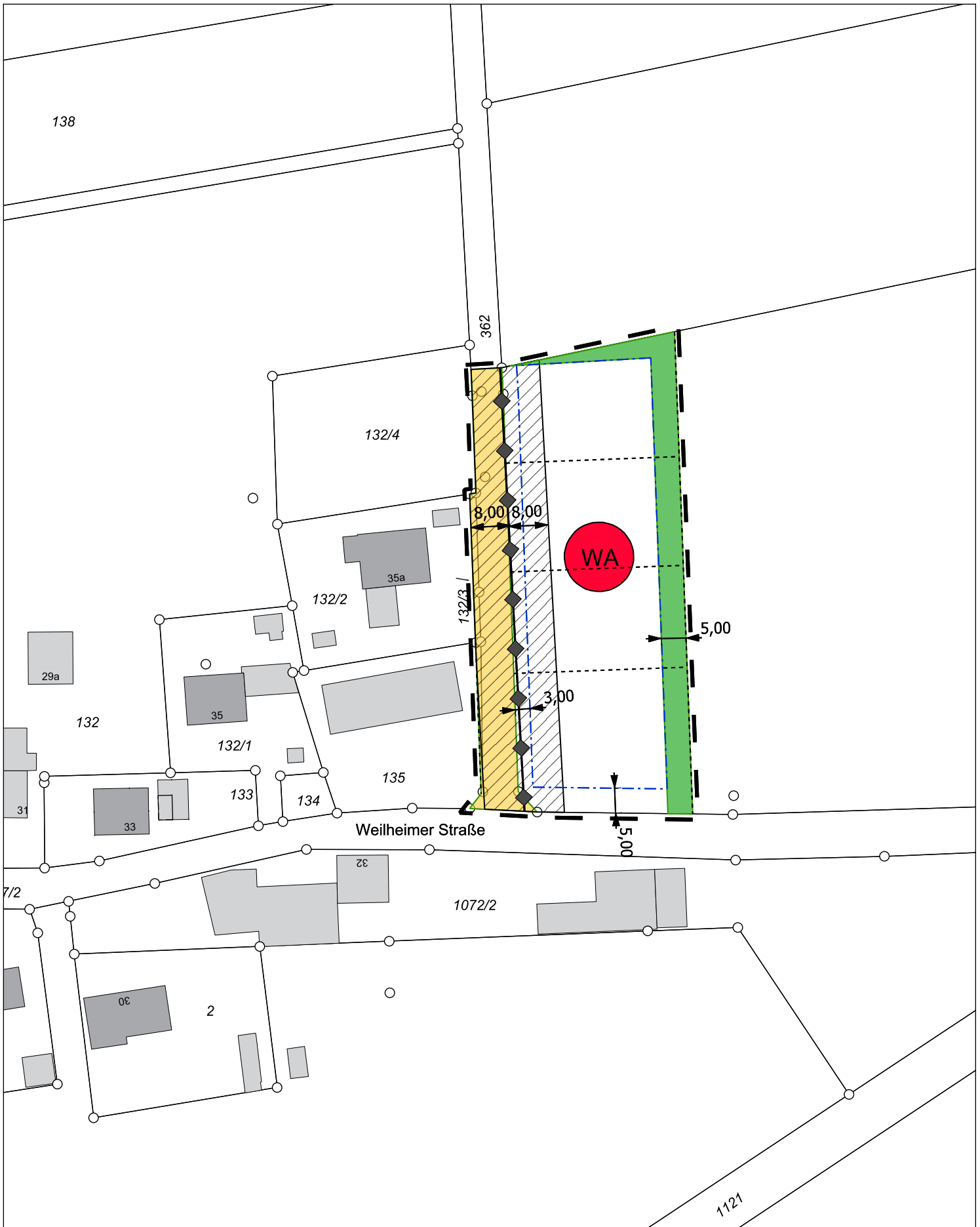
Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen. (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Kanal kann je nach Festlegung und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung kostenpflichtig sein; nach den Festlegungen in der Entwässerungssatzung ist die Grundstücksentwässerungsanlage von der Gemeinde überprüfen und abnehmen zu lassen).

- 9.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen sowie mit Holzlattenverkleidung zulässig.

- 9.6 Die Aufstellung von überirdischen (Flüssig-)Gastanks ist nicht zulässig.

- 9.7 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel 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/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)



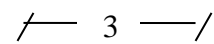
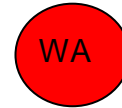
Planzeichnung zum Bebauungsplan "Pflugdorf - Wiesenweg"

Seite 5



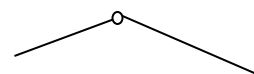
B. Festsetzungen durch Planzeichnung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Allgemeines Wohngebiet
3. Baugrenzen
4. Verbindliche Maßangaben in Metern
5. Straßenverkehrsflächen
6. Straßenbegrenzungslinie
7. Private Grünflächen (von Gebäuden freizuhalten)
mit Pflanzbindung
8. 20-kV-Freileitung (mit Schutzbereich beidseitig 8 m)
(siehe Nr. A.9.3)



C. Hinweise durch Planzeichen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



363



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.
Die Drainagen im Bereich des Bebauungsplans werden aufgelassen. Die Gemeinde haftet nicht für eventuell auftretende Nässeschäden.
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. 9.4.
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.
Auch auf das von der im Ortsteil gelegenen Kirche ausgehende Glockengeläut wird hingewiesen, das grundsätzlich als ortsüblich gilt und zu dulden ist.

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 Wild- und Ziersträucher	

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.

E. Begründung

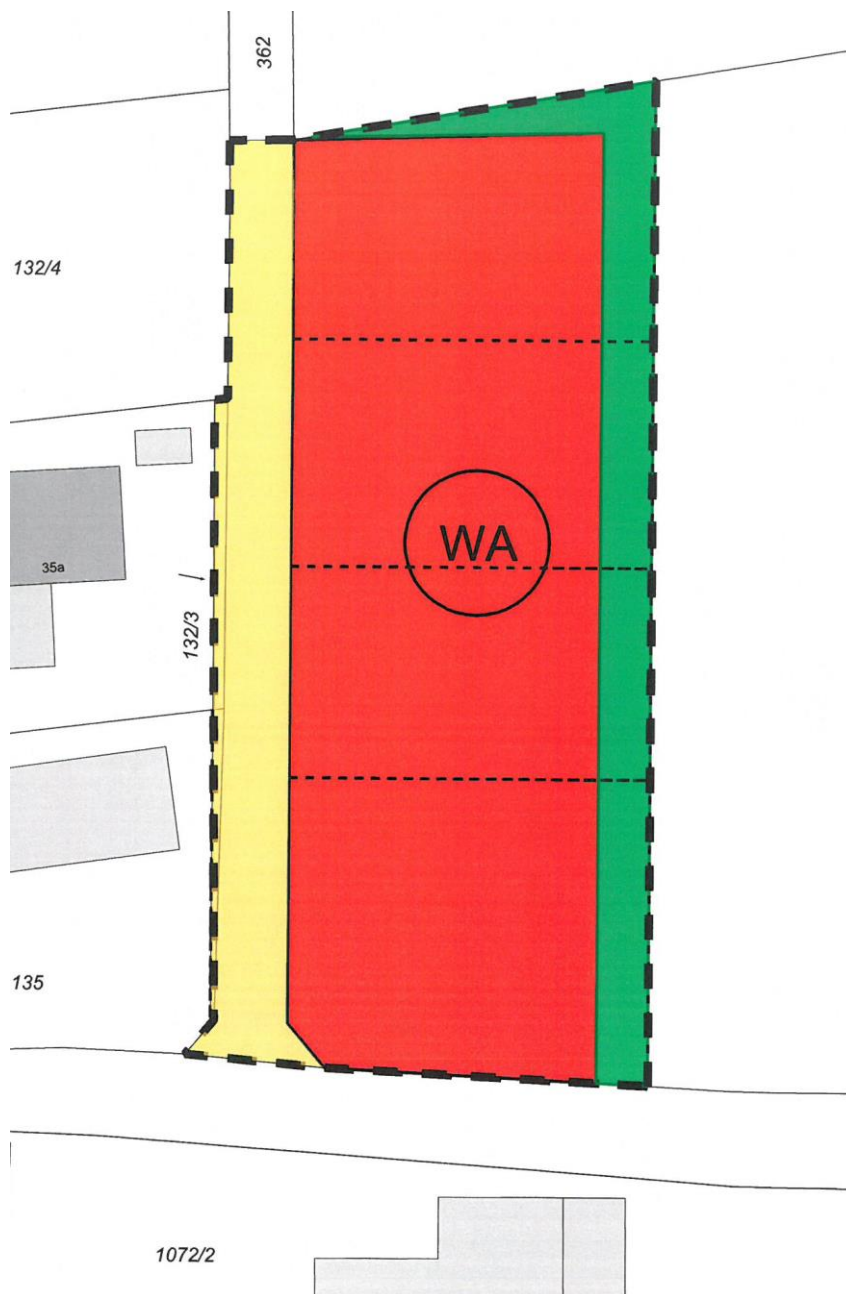
I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt am östliche Ortsrand des Ortsteils Pflugdorf.

Der Flächennutzungsplan stellt die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Aufstellung des Plans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Insofern ist eine Verfahren zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan gilt mit Rechtskraft der vorliegenden Planung wie folgt be-
richtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB):



II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist die Gemeinde Vilgertshofen der Auffassung, dass in allen vier größeren Ortsteilen eine behutsame bauliche Weiterentwicklung erfolgen soll und der Deckung des jeweiligen Wohnbedarfs der dortigen Bevölkerung Rechnung getragen werden soll.

Im Ortsteil Pflugdorf sind die Baugrundstücke in den Baugebiet Steinbreite und Am Grund weitgehend vergeben. Insofern sieht sich die Gemeinde für den Ortsteil Pflugdorf aufgefordert, zur Deckung des Wohnbedarfs weitere Flächen zur Verfügung zu stellen.

Das Baugebiet ist noch angebunden an bestehende Bebauung.

Natürlich gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Nennenswerte Innenentwicklungspotentiale, die eine Planungsalternative darstellen könnten, sind im Ortsteil Pflugdorf in Form des Areals zwischen Brunnenwiesstraße und Kohlstattstraße gegeben.

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Straße und der Tatsache, dass die Straße bereits teilweise einseitig bebaut ist, erscheint die vorliegende Planung sinnvoll, da diese besonders wirtschaftlich und ressourcensparend ist.

Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist und dort voraussichtlich nur 4 zusätzliche Wohngebäude entstehen, die den Bedarf nicht decken können, sind voraussichtlich kurzfristig auch noch andere Ausweisungen angezeigt.

III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Umweltbelange

1. Lage

Das Gebiet liegt am Ostrand des Ortsteils Pflugdorf.

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen beträgt für Fußgänger:

Kindergarten	1.500 m
Bushaltestelle	275 m

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotop- 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.

2. Größe

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.900 qm.

3. Beschaffenheit

Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt maximal 1,0 m.

Baumbestand oder sonstige Bepflanzung ist nicht vorhanden.

4. Umweltbelange

Selbstverständlich sind mit der Realisierung der Planung Eingriffe in Schutzgüter verbunden, die nachstehend bewertet werden:

Schutzgut Boden

Der Bodenaufbau dürfte sich wie folgt darstellen:

Unterhalb der bis zu 45cm mächtigen Mutterbodenschicht ist mit kiesigem Boden zu rechnen.

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung verändert.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

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

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

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

Die Versickerungsfähigkeit auf den kiesigen Untergründen dürfte gut sein.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

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

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)
- Wasserrückhalt im Gebiet durch Rückhaltevolumen für den Fall, dass keine Versickerung möglich ist.

Schutzgut Klima/ Luft

Über dem bisherigen Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt. Allerdings bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

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

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet wird bisher intensiv durch Grünland genutzt. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Verbesserung der Artenvielfalt durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Indem diese erweitert wird, kommt es zu keinen gravierenden Veränderungen des Landschaftsbildes.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan am Nordrand des Geltungsbereichs eine Ortsrandeingrünung sowie Pflanzbindungen innerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzungen für Pflanzbindungen
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes nach Osten

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 in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. In der Gesamtabwägung erscheint unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Verhältnis zum Ziel der Planung vertretbar.

IV. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet soll vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

Ca. 4 Wohngebäude mit voraussichtlich ca. 4-6 Wohnungen.

Die Planung ermöglicht sowohl Einfamilienhausbebauung als auch flächensparende Doppelhausbebauung.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung im gesamten Baugebiet nicht erforderlich.

VI. Erschließung

Das Baugebiet erhält über den vorhandenen Hungerbrunnenweg (welcher derzeit noch als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist und zur Ortstraße auszubauen und aufzustufen ist) Anschluss an das bestehende Straßennetz. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde. Der Anschluss ist sofort möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Kanalisation der Gemeinde.

Das anfallende Niederschlagswasser wird –sofern eine Versickerung nicht möglich ist- durch Anschluss an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal abgeleitet.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).
Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Landsberg a. Lech

VII. Umweltbericht

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

Vilgertshofen, _____

Turner, Erster Bürgermeister

F. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 06.05.2019 gefasst und am 09.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2019 erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2019 mit einer Frist bis zum 11.06.2019.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.05.2019 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 10.05.2019 bis 11.06.2019 stattgefunden (§ 13a, § 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 17.06.2019 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 17.06.2019 erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2019 mit einer Frist von 1 Monat.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.06.2019 hat in der Zeit vom 05.07.2019 bis 05.08.2019 stattgefunden; die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.06.2019 (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.08.2019 wurde vom Gemeinderat am 26.08.2019 gefasst (§ 10 BauGB).

Vilgertshofen, den _____

Turner, Erster Bürgermeister

8. 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 00.00.2019 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat