

Gemeinde Vilgertshofen

Bebauungsplan

Pflugdorf – Am Hungerbrunnen/Petersfeld

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. Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Pflugdorf-Kohlstatt“

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 Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; Mindestgrundstücksgröße
 - 2.1 Grundfläche
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.
 - 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 300 qm betragen.
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 Zulässige Haustypen
 - 5.1.1 Es ist nur der Haustyp „E+D“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 28 bis 35°
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;
Kniestock max. 1,25 m von Oberkante (OK) Rohdecke bis Unterkante (UK)
Sparren an der Außenwand gemessen.
 - 5.1.2 Alternativ zum in 5.1.1 beschriebenen Haustyp „E+D“ ist in dem als WA* gekennzeichneten Gebiet der Haustyp „E+I“ zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 27° bis 35°
max. 2 Vollgeschosse;
Kniestock max. 0,40 m von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
Traufseitige Wandhöhe max. 6,00 m.
 - 5.2 Abweichend zu den in 5.1.1 und 5.1.2 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 Firsthöhe 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 ziegelrotem Farbton 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. 0,60 m liegen über dem tiefsten Punkt der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

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 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 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

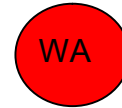
Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III“ vom Februar 2011 verwiesen.
(http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesch_e_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

B. Festsetzungen durch Planzeichnung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



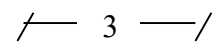
2. Allgemeines Wohngebiet



3. Baugrenzen



4. Verbindliche Maßangaben in Metern



5. Straßenverkehrsflächen



6. Straßenbegrenzungslinie



7. private Grünfläche (von Gebäuden freizuhalten)



8. öffentliche Grünfläche (Spielplatz)



9. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung

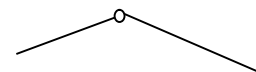


C. Hinweise durch Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



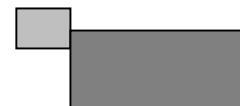
Bestehende Grundstücksgrenzen



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.
Die Drainagen im Bereich des Bebauungsplans wurden 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. 9.3.
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 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

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Pflugdorf – Kohlstatt“ der 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 deutlich 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, _____

Thurner, Erster Bürgermeister

F. Verfahrensvermerke

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 (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2018 wurde vom Gemeinderat am 17.12.2018 gefasst (§ 10 BauGB).

Vilgertshofen, den _____

Thurner, 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 17.09.2018 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat