

Gemeinde Vilgertshofen

Pflugdorf – St.-Leonhard-Straße

Fassung vom 17.09.2018

unter Berücksichtigung der 1. Änderung (Fassung 08.03.2021),

der 2. Änderung (Fassung vom 07.06.2021)

der 3. Änderung (Fassung 15.10.2021).

der 4. Änderung (Fassung 24.10.2022).

In dieser Fassung in Kraft seit 02.02.2023.

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 § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. § 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.

Außerdem wird eine Teilfläche als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus mit Übungsplatz) ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung; Mindestgrundstücksgröße

2.1 Grundfläche

2.1.1 In allen WA und im MI1 und MI2 gilt eine GRZ von 0,25. 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.

2.1.2 Im MI3 gilt eine GR von 350 qm.

2.1.3 Auf der Gemeinbedarfsfläche gilt: Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen darf max. 750 qm für Gebäude, die maximal versiegelte Fläche darf 2.400 qm nicht übersteigen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 500 qm und für Doppelhaushälften 350 qm.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Dies gilt nicht für das MI3.

4. Bauweise

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§22 BauNVO).

4.2 Zulässig sind 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 sind auch in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
 - 5.1 Dachform, Wandhöhe und Firsthöhe
 - 5.1.1 Im WA1, WA 2 und MI 1 gilt:

Dachform: nur Pultdach oder gleichschenkliges Satteldach;
Dachneigung: 28° bis 40°
Firsthöhe max. 9,00 m gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante Sparren und Wandhöhe max. 5,80 m (gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren an der Außenwand).
 - 5.1.2 Im WA3, MI2 gilt:

Dachform: nur Pultdach oder gleichschenkliges Satteldach;
Dachneigung: 28° bis 40°
Firsthöhe max. 7,50 m gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren und Wandhöhe max. 5,00 m (gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren an der Außenwand).
 - 5.1.3 Im MI3 gilt:

Dachform: nur Pultdach oder gleichschenkliges Satteldach;
Dachneigung: 28° bis 40°
Firsthöhe max. 11,05 m gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren und Wandhöhe max. 5,90 m (gemessen von OK FFB EG bis Oberkante Sparren an der Außenwand).
 - 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 Gebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln.
Das Verhältnis Länge zu Breite muss mindestens 1,16 : 1 betragen
 - 5.4 Die Firstrichtung 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 *nicht besetzt*
 - 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). Aufständierungen 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 liegen über dem tiefsten Punkt der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

5a. Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzungen nach Nr. 5.1 bis 5.11 gelten nicht für die Gemeinbedarfsfläche. Stattdessen wird bestimmt, dass die Höhe der baulichen Anlagen auf der Gemeinbedarfsfläche auf 688,50 m üNN beschränkt 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 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 etc.).

7. Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen in der jeweils gültigen Fassung.)

8. Sonstiges

8.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

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

8.6 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/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaerpumpen.pdf)

9. Grünordnung

- 9.1 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 und öffentlichen Grünflächen sind ein heimischer Laubbaum /Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen.
- 9.1a Auf der privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) sind bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie, unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.
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.
- 9.2 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 |
- 9.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
- 9.4 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

10. Immissionsschutz

- Auf der Gemeinbedarfsfläche gelten im Hinblick auf den Immissionsschutz folgende Auflagen:
- 10.1 Der Übungs- und Ausbildungsbetrieb ist nur tagsüber in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
Der Betrieb des Übungsplatzes im Freien ist nur montags bis freitags zwischen 19.00 Uhr und 22.00 Uhr und samstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr zulässig.
- 10.2 Die praktischen Übungen im Freien an den Geräten und Fahrzeugen sind nur im nördlichen Teil des Übungsplatzes an dem Feuerwehrhaus zulässig.
Der südliche Teil des Übungsplatzes ist als Stellplatzfläche für die PKW der Teilnehmer der Übungs- und Ausbildungsveranstaltungen zu nutzen.
- 10.3 Die Betriebsdauer für praktischen Übungen im Freien an den Geräten (insbesondere Tragkraftspritze) darf max. 30 Minuten betragen.
- 10.4 Die Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge auf das Betriebsgelände darf zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nur über die Rathausstraße erfolgen.
Das Beladen oder Abholen von Gerätschaften und die dazugehörigen Fahrbewegungen dürfen zur Nachtzeit nur an der Nordseite des Feuerwehrhauses stattfinden.

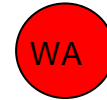
B. Festsetzungen durch Planzeichnung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2. Art der Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet



b) Mischgebiet



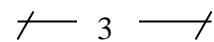
3. Baugrenzen



3a. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



4. Verbindliche Maßangaben in Metern



5. Straßenverkehrsflächen



6. Straßenbegrenzungslinie



7. Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün)



8. Private Grünflächen (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) mit Pflanzbindung gem. A.9.1 Satz 2



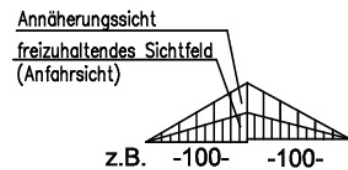
9. Gemeinbedarfsfläche



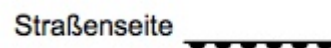
10. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



11. Sichtdreieck: Das Sichtfeld (Anfahrtsicht) ist von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmittle freizuhalten. Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist.“



12. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten



13. Anbauverbotszone (5 m bzw. 10 m vom Rand der Fahrbahndecke der Kreisstraße)



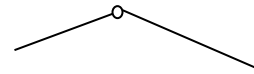
Siehe eigene Planzeichnung (Anlage zur 2. Änderung)

C. Hinweise durch Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

.....

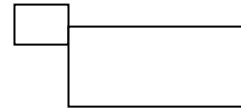
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

— — — — —

D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenaugigkeiten 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. 8.3.
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 Lärmbeeinträchtigungen 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.

E. Begründung¹

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung behutsam angepasst werden.

Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Angleichung an die Gestaltungsvorschriften zahlreicher anderer Bebauungspläne im Gemeindegebiet.

Festsetzungen zu den Einfriedungen entfallen künftig komplett. Stattdessen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung

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. Verfahrensvermerke²

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 24.01.2019

gez

Thurner, Erster Bürgermeister

5. 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 17.09.2018 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 25.02.2019

gez

Hentschke, Verwaltungsrat

¹ Bezieht sich auf die Fassung vom 17.09.2018, die den damaligen Bebauungsplan „Pflugdorf – Steinbreite“ geändert und ersetzt hat. Die Begründungen zur 1. bis 4. Änderung sind hier nicht veröffentlicht.

² Beziehen sich auf die ursprüngliche Fassung vom 17.09.2018.