

Gemeinde Vilgertshofen

1. Änderung Bebauungsplan

Stadl –

Östlich der Johann-Baader-Straße

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie § 8, § 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO), diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadl – Östlich der Johann-Baader-Straße“ als Satzung:

§ 1

Änderung

Festsetzung durch Text A. 2.1 erhält folgende Fassung:

„2.1 Grundfläche

Es gilt eine GRZ von 0,25. Die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 80% 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

Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stadl – Östlich der Johann-Baader-Straße“ in der zuletzt geltenden Fassung durch § 1 nicht geändert wurden, gelten sie weiter.

Vilgertshofen, den

Albert Thurner,
Erster Bürgermeister

Begründung

a) Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplanänderung dient einer behutsamen Nachverdichtung. Auf Anregung eines Bauwerbers sollen die auf eine klassische Einfamilienhausbebauung zugeschnittenen Festsetzungen überarbeitet werden. Zwar soll weiterhin eine max. GRZ von 0,25 gelten, also keine größeren Gebäudegrundrisse zugelassen werden. Die Errichtung von Zweifamilienhäusern scheitert allerdings an den Vorgaben zur Zahl der notwendigen Stellplätzen in Kombination mit den Vorgaben zur max. Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Um die Errichtung von Zweifamilienhäusern zu ermöglichen, soll die zulässige Fläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von bisher 50% auf künftig 80% der „regulären“ GRZ erhöht werden. Damit soll der Einbau einer zusätzlichen Wohnung erleichtert werden. Die Planung soll damit einen Beitrag zum Flächensparen im Sinne „Innen statt Außen“ leisten.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

b) Umweltbericht

Gravierende negative Auswirkungen auf Schutzgüter sind nicht erkennbar. Durch die zusätzliche überbaubare Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten kommt es zu einer leicht bebauten Fläche. Im Hinblick auf die bereits im bisherigen Plan enthaltenen Vorgabe, dass diese Anlagen wasserdurchlässig ausgestaltet werden müssen, werden die Auswirkungen auf Grundwasserneubildung etc. möglichst minimiert.

Vilgertshofen, den

Albert Thurner,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 18.11.2024 gefasst.
2. Die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.11.2024 erfolgte mit Schreiben vom _____ für die Dauer eines Monats.
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.11.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ (Bekanntmachung _____) stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.11.2024 wurde vom Gemeinderat am _____ 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 16.12.2023 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat