

# Gemeinde Vilgertshofen

Landkreis Landsberg am Lech

## Bebauungsplan „Issing - Ost“

### Satzung

Konsolidierte Fassung

Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung

**Datum: 04.12.2023, redaktionell angepasst am 22.01.2023**  
unter Berücksichtigung der 1. Änderung (Fassung 03.07.2025)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

Gemeinde Vilgertshofen  
Rathausstr. 41  
86946 Vilgertshofen

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

# SATZUNG

## der Gemeinde Vilgertshofen "Issing – Ost"

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, des Artikel 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist -

den Bebauungsplan

"Issing - Ost" als Satzung.

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Issing - Ost“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 04.12.2023, redaktionell angepasst am 22.01.2024
- 1.2 Beigefügt sind:
  - die Begründung, in der Fassung vom 04.12.2023, redaktionell angepasst am 22.01.2024
  - Anlage 1 Themenkarte „Eingriffsermittlung“, Stand: 04.12.2023, redaktionell angepasst am 22.01.2024
  - Anlage 2 Themenkarte „Ausgleichsflächen und Bilanzierung“, Stand: 04.12.2023, redaktionell angepasst am 22.01.2024

- Anlage 3 Harsch, Peter: Dipl.-Biologe: Bebauungsplan „Issing-Ost“, Gemeinde Vilgertshofen, Gehölzkontrolle auf Besatz Vögel, Fledermäuse etc.; Stand: 27.04.2022 inkl. Luftaufnahmen Fledermäuse mit Stand: 09.09.2021
- Anlage 4 Buchner, Wolfgang, Dipl.-Ing.: Erschließung Baugebiet Issing Ost, Nachweis der Sickerfähigkeit im zukünftigen Baugebiet; Stand: November 2022
- Anlage 5 BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH: Untersuchung der schalltechnischen Belange (Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Issing Ost“ der Gemeinde Vilgertshofen, LA22-060-G02-01; Stand: 08.11.2023
- Anlage 6: Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, Utting am Ammersee: Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Gemeinde Vilgertshofen - Erschließung des Baugebietes „Issing Ost“, Stand: 02.05.2023

- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Issing, Gemeinde Vilgertshofen: 1261 (TF), 1261/1, 1261/2, 1262/3, 1262 (TF), 1262/1 und 1263 (TF).
- 1.4 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt im Überlappungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Asper/Bergäckerstraße“ vom 17.09.2018 vollständig.

## § 2 **Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendermaßen festgesetzt:

### 2.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2.3 **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO

Im Mischgebiet zulässig sind:

- Wohngebäude
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandel
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten

### 2.4 **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3) zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, jedoch nicht im Erdgeschoss
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandel

- Vergnügungsstätten

**2.5 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kinderbetreuung“**

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kinderbetreuung“ dient der Unterbringung von schulischen Nutzungen sowie der Kinderbetreuung.

Zulässig sind:

- alle für den schulischen Bedarf und die Kinderbetreuung erforderlichen Funktionsräume und Flächen
- Stellplätze und Garagen für den durch die oben genannten Nutzungen verursachten Bedarf
- den Nutzungen dienende Nebenanlagen“

**2.6 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Vereinestadel“**

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Vereinestadel“ dient der Unterbringung von Räumen für Vereine und Lagerräume für den Bedarf der Vereine

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt.

3.2 Die Grundfläche der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie im Mischgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig.

**3.4 Maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe, Anzahl der Vollgeschosse**

3.4.1 Wand- und Gesamthöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse werden folgendermaßen festgesetzt:

| Gebiet | Wandhöhe                                | maximale Gesamthöhe | Anzahl der Vollgeschosse |
|--------|---|---------------------|--------------------------|
| GE 1   | 6,00 m (mindestens)<br>7,00 m (maximal) | 12,00 m             | III                      |
| GE 2   | 6,00 m (mindestens)<br>7,00 m (maximal) | 12,00 m             | III                      |
| GE 3   | 6,00 m (mindestens)<br>7,00 m (maximal) | 10,00 m             | II                       |
| MI     | 3,80 m (mindestens)<br>6,50 m (maximal) | 10,00 m             | II                       |

| Gebiet             | Wandhöhe                                | maximale Gesamthöhe  | Anzahl der Vollgeschosse |
|--------------------|---|----------------------|--------------------------|
| WA (WA 1 und WA 2) | 3,80 m (mindestens)<br>5,80 m (maximal) | 9,80 m               | II                       |
| Gemeinbedarf       | 715 m ü.NN (maximal)                    | 722 m ü.NN (maximal) | II                       |

3.4.2 Die Wandhöhe ist bei Pult- und Satteldächern das traufseitige Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Unterkante (UK) Sparren, gemessen an der Außenwand. Bei Flachdächern das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

3.4.3 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut (First).

3.4.4 Für untergeordnete Bauteile wie insbesondere Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dergleichen kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Bauteile müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

### 3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

3.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet, im Misch- und Gewerbegebiet gilt:

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe aller Gebäude (mit Ausnahme von Grenzgaragen) muss mindestens + 0,10 m und darf maximal + 0,25 m über dem befestigten Rand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: Durchschnitt der OK Straßenrand entlang des Grundstückes).

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

3.5.3 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## § 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet, im Misch- und Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

4.2 In der Fläche für Gemeinbedarf gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 mit der Abweichung, dass Hausformen eine Länge von 70 m nicht überschreiten dürfen.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen die Baugrenzen bestimmt.

- 4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Hauptgebäude und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.
- 4.5 Im Gewerbegebiet sind Hauptgebäude und Garagen grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig.
- 4.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
- 4.7 Im WA sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 4.8 In MI sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 4.9 Im GE sind Einzelhäuser zulässig.
- 4.10 In der Fläche für Gemeinbedarf sind Einzelhäuser zulässig.

#### § 5 **Mindestgrundstücksgröße**

Die Grundstücksgröße muss im Falle der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 m<sup>2</sup>, bei Doppelhaushälften mindestens 300 m<sup>2</sup> betragen.

#### § 6 **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- 6.1 Im WA 1 sind in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 6.2 Im WA 2 sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.  
**Hinweis:** *In Einzelhäusern ist die Zahl der Wohnungen nicht begrenzt.*
- 6.3 Im MI sind in Wohngebäuden je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen sowie je Reiheneinheit maximal eine Wohnung zulässig.  
**Hinweis:** *In Einzelhäusern ist die Zahl der Wohnungen nicht begrenzt.*

#### § 7 **Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze**

- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vilgertshofen in der jeweils gültigen Fassung.
- 7.2 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 7.3 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
**Hinweise:** *Auszug aus der Stellplatzsatzung 2019  
Oberirdische, offene Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung*

*herzustellen (z.B. aus Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Natursteinen oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.*

- 7.4 Im WA und MI: Die Wandhöhen von Garagen dürfen bei Satteldächern traufseitig 3,00 m, die Gesamthöhe 5,50 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,0 m betragen. Gemessen wird an der Außenwand von der Oberkante natürliches Gelände zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 7.5 Der Bau von Tiefgaragen ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 7.6 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachüberstand).

## **§ 8 Gestaltung der Gebäude**

### **8.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)**

- 8.2 Im WA und MI sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 8.3 Die Hauptgebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Das Breiten- Längenverhältnis der Hauptgebäude hat mindestens 1:1,2 zu betragen.

### **8.4 Gewerbegebiet (GE)**

- 8.4.1 Im GE sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 8.4.2 Flachdächer sind zu begrünen.

### **8.5 Fläche für Gemeinbedarf**

- 8.5.1 In der Gemeinbedarfsfläche sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 8.5.2 Flachdächer sind zu begrünen.

### **8.6 Für die Gebiete WA, MI, GE**

- 8.6.1 Auf Nebengebäuden sind Sattel- und Pultdächer, auch mit anderen Dachneigungen, zulässig.
- 8.6.2 Auf Garagen sind, neben Sattel- und Pultdächern, auch Flachdächer zulässig, wobei diese - mit Ausnahme von offenen Garagen (Carports) - extensiv begrünt werden müssen. Dachterrassen auf Flachdächern sind nicht zulässig.

- 8.6.3 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Die Höhe des Anbaus darf die Dachhaut des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 8.6.4 Erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsbereiche ec.) sind auch mit Pultdach mit geringerer Dachneigung als angegeben zulässig, wobei der Pultfirst an das Hauptgebäude anzulehnen ist.
- 8.6.5 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zulässig.
- 8.6.6 Die Satteldächer müssen beidseitig gleichmäßig geneigt sein. Satteldächer sind jeweils symmetrisch auszubilden.
- 8.6.7 Der Dachüberstand muss allseitig mindestens 0,50 m betragen.
- 8.6.8 Sämtliche Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf und Firsthöhe und Gestaltung einander anzugleichen.

## 8.7 Für alle Gebiete

- 8.7.1 Dachaufbauten am Hauptgebäude sind als Dachgauben zulässig, sofern die gewählte Dachneigung des Hauptdaches steiler als 35° ist.
- Die Verwendung von verschiedenen Dach-Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 8.7.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Dies gilt nicht für die in Ziffern 8.6.1, 8.6.2 und 8.6.3 genannten Gebäude/Gebäudeteile. Alternativ ist auch eine Metallbedachung zulässig für Hauptgebäude im Mischgebiet mit Ausnahme für Gebäude mit Wohnungen und im Gewerbegebiet für alle Gebäude. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig. (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- 8.7.3 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen (Satteldach oder Pultdach) oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solar- oder Photovoltaikanlagen mit abweichender Neigung zulässig.

## § 9 Werbeanlagen

- 9.1 Im MI sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen sind den Gebäuden zuzuordnen. Ausgenommen sind Werbefahnen und Werbestelen / Werbepylone.
- 9.2 Werbefahnen, Preismasten und Werbestelen / Werbepylone an den Erschließungsstraßen haben einen Mindestabstand von 5,0 m bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.

- 9.3 Werbefahnen und Preismasten sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.
- 9.4 Werbestelen / Werbepylone sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,75 m und einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig.
- 9.5 Werbeanlagen am Gebäude dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoß Fußboden angebracht sein.
- 9.6 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 9.7 Lichtemittierende und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt.
- 9.8 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 9.9 Innerhalb der Sichtfelder sind Werbeanlagen unzulässig.
- 9.10 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.
- 9.11 Werbeanlagen sind, bis auf eine freistehende Werbeanlage je Baugrundstück, nur an den Fassaden zulässig.  
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Im **GE1**, **GE 2** und **GE3** dürfen diese nicht zur öffentlichen Grünfläche – Ortsrandeingrünung ausgerichtet sein.

## § 10 Lagerplätze

- 10.1 Die Höhe von Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 10.2 Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
- 10.3 Schrottplätze sind nur in Lagerhallen zulässig.

## § 11 Außenbeleuchtung

- 11.1 Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 11.2 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Straßenbeleuchtung und sonstige Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig (entsprechend Ziffer 9.3 der Hinweise durch Text).

## § 12 Sichtfelder

- 12.1 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig, ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen. In den Sichtfeldern sind Einfriedungen

abweichend zu § 9 und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

### § 13 Einfriedungen

- 13.1 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen in der jeweils gültigen Fassung.
- 13.2 Sämtliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 cm oder entsprechende Abstände in der Zaunlattung bzw. zwischen den Metallstäben aufweisen.

### § 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 14.1 Das natürliche Gelände darf im Bereich zwischen Straße und Gebäude bis auf die Höhe der anliegenden Straßenkante aufgeschüttet werden.
- 14.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise eine sinnvolle Grundstücksnutzung nicht möglich ist.
- 14.3 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen.
- 14.4 Innerhalb der eigenen Grundstücke sind Terrassierungen und Stützmauern bis 0,50 m zulässig.

### § 15 Grünordnung

- 15.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Einzelbäume und sonstigen Gehölzbestände (Flächen mit Pflanzbindung) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit Baumarten mindestens derselben Wuchsordnung und mit zulässigen Baum- und Straucharten gemäß Artenliste vorzunehmen.

Verwendung der Bäume gemäß Artenliste Bäume (Ziffer 7.1.1) und Sträucher (Ziffer 7.2) der Hinweise durch Text)

Die Mindestpflanzgröße bei Ersatzpflanzungen für Bäume beträgt: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm. Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt: Str. 2xv. 60 - 100.

- 15.2 Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume 1. und 2. Wuchsordnung ist bindend vorgeschrieben. Der Standort kann längs der öffentlichen Straße bzw. längs der öffentlichen Grünfläche um bis zu 3 m verschoben werden, wenn hierdurch eine gestalterische Verbesserung erreicht wird oder dies aus bautechnischen Gründen bzw. aufgrund des Verlaufs von Leitungen erforderlich ist.

Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume (Ziffern 7.1.1 und 7.1.2 der Hinweise durch Text).

Die Mindestpflanzgröße für Baumpflanzungen beträgt: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm

- 15.3 Für straßenbegleitende Bäume hat der durchwurzelbare Standraum mindestens 12 m<sup>3</sup> zu betragen.

### 15.4 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün / Gliederungsgrün)

Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 50%) anzulegen und extensiv zu pflegen. Zur Strukturanreicherung sind punktuell und abschnittsweise an den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen Strauchgruppen mit einheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Pflanzraster der Sträucher: maximal 1,5 m x 1,5 m; Pflanzung auf Lücke;

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt: Str. 2xv. 60 - 100;

Verwendung der Sträucher gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer 7.2 der Hinweise durch Text).

Es wird die Verwendung von gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ und die Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ empfohlen.

#### 15.5 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung Ost)**

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten. Die Fläche ist mit einer zweireihigen, dichten und durchgehenden, heckenartigen, freiwachsenden, höhenabgestuften und artenreichen Gehölzpflanzung aus einheimischen Gehölzen anzulegen.

Beidseitig ist ein 2 m breiter arten- und blütenreicher Saum zu entwickeln.

Pflanzraster der Sträucher: maximal 1,5 m x 1,5 m; Pflanzung auf Lücke;

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt: Str. 2xv. 60 - 100;

Verwendung der Sträucher gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer 7.2 der Hinweise durch Text).

Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden; für Gehölze: Herkunftsgebiet 6.1 „Alpenvorland“; für Saatgut: Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“; Sorten sind nicht zulässig.

#### 15.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen sowie Stellplätzen, Wegen, Plätzen überbauten Flächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch eine flächenhafte Bepflanzung und/oder Ansaat dauerhaft zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten.

In den Wohngebieten sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der 1. bis 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) sowie 3 Sträucher zu pflanzen (gemäß der Artenlisten 7.1.1 bis 7.1.3 und 7.2 der Hinweise durch Text).

In den Mischgebieten sind pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsordnung sowie 3 Sträucher zu pflanzen (gemäß der Artenlisten 7.1.1 und 7.1.2 sowie 7.2 der Hinweise durch Text).

In den Gewerbegebieten sind pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsordnung sowie 3 Sträucher zu pflanzen (gemäß der Artenlisten 7.1.1 und 7.1.2 sowie 7.2 der Hinweise durch Text).

In der Fläche für Gemeinbedarf (Schule / Kinderbetreuung) sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der 1. bis 3. Wuchsordnung sowie 3 einheimische Sträucher und/oder

Ziersträucher zu pflanzen (gemäß der Artenlisten 7.1.1 bis 7.1.3 sowie 7.2 der Hinweise durch Text). Bestehende und zu erhaltende Bäume sind hierbei anrechenbar.

Die durch die Stellplatzverordnung der Gemeinde festgesetzten Bäume der Stellplatzanlagen sind hierbei nicht anrechenbar.

15.7 Für die festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrund sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Laubbaum: Hochstamm, 3xv. mit Ballen, mind. Stammumfang 16 - 18 cm;  
oder Stammbusch, 3xv. mit Ballen, mind. 150 - 175

Obstbaum: Halb- oder Hochstamm

Sträucher: vpfl. Strauch 60 - 100 cm

15.8 Für sämtliche durch Planzeichnung und/oder Text festgesetzte Pflanzungen sind ausschließlich die unter der Artenliste (Ziffer 7 der Hinweise durch Text) aufgeführten Arten zulässig.

15.9 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Nutzungsaufnahme (Fertigstellung Erschließungsstraße, Gebäudebezug Hauptgebäude) folgt, durchzuführen.

15.10 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben durch die Artenliste (Ziffer 0 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen.

15.11 Zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte und wirksame Garagenfassaden, welche keine Garagentore / Zufahrten aufweisen, sind zu begrünen. Es ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorzunehmen.

Verwendung der Kletterpflanzen gemäß der Artenliste Kletterpflanzen (Ziffer 0 der Hinweise durch Text).

Mindestens  $\frac{3}{4}$  der Fassadenfläche ist zu begrünen.

15.12 Im allgemeinen Wohngebiet, im Misch- und Gewerbegebiet gilt:

Private Stellplatzanlagen sind zu Nachbargrundstücken hin einzugrünen. Je sechs Stellplätze ist (gemäß der gültigen Stellplatzsatzung) ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 7.1.2, zu pflanzen. Hierbei ist auch die Verwendung von geeigneten Sorten zulässig.

Die Anordnung der Baumstandorte hat innerhalb der Stellplatzreihen, d. h. zwischen den einzelnen Stellplätzen, bei gegenüberliegenden Stellplatzreihen in versetzter Anordnung „auf Lücke“ zu erfolgen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Stellplatzanlage folgt, auszuführen.

## § 16 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

16.1 Zum Ausgleich der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Ausgleichsflächenbedarf gemäß Baugesetzbuch und Naturschutzrecht (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG i.V.m.) von 9.620 m<sup>2</sup> (59.124 Wertpunkten) zu erbringen.

16.2 Der Ausgleichsflächenbedarf wird zu einem Anteil von 1.901 m<sup>2</sup> (12.812 Wertpunkte) gebietsintern zugeordnet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

festgesetzt. Entwicklungsziel: Arten- und strukturreiche Hecke zur Ortsrandeingrünung mit arten- und blütenreichen Saumstrukturen

16.3 Der Ausgleichsflächenbedarf wird zu einem Anteil von 7.719 m<sup>2</sup> (46.312 Wertpunkte) gebietsextern zugeordnet und dem Grundstück / der Ökokontofläche „Kleines Toteisloch“ auf Fl.-Nr. 720, Gemarkung Issing, zugeordnet. Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland

16.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gebietsinterne Ausgleichsfläche / Ortsrandeingrünung)

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien - freizuhalten. Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume 1. und 2. Wuchsordnung ist bindend vorgeschrieben. Zusätzlich ist die Fläche mit einer dichten und durchgehenden, heckenartigen, freiwachsenden, höhenabgestuften und artenreichen Gehölzpflanzung aus einheimischen Gehölzen anzulegen.

Bei einer Breite von 8 m ist eine dreireihige Hecke zu pflanzen. Nach Norden zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein 2 m breiter arten- und blütenreicher Saum zu entwickeln.

Bei einer Breite von 16 m ist eine fünfzeilige Hecke zu pflanzen. Beidseitig ist ein 3 m breiter arten- und blütenreicher Saum zu entwickeln.

Pflanzraster der Sträucher: maximal 1,5 m x 1,5 m; Pflanzung auf Lücke;

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt: Str. 2xv. 60 - 100;

Verwendung der Sträucher gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer 7.2 der Hinweise durch Text).

Herstellung und Pflege der Saumstrukturen entsprechend Ziffer 8.3 der Hinweise durch Text

Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden; für Gehölze: Herkunftsgebiet 6.1 „Alpenvorland“; für Saatgut: Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“; Sorten sind nicht zulässig.

## § 17 Immissionsschutz

17.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Lärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

17.1.1 Für alle Gebäude in den folgenden Gebieten werden in allen Stockwerken die folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt:

GE 1, GE 2, GE 3: 68 dB(A)

MI: 63 dB(A)

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

17.1.2 Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

17.1.3 Es sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer in dem festgesetzten Wohngebiet immer möglichst an die schallabgewandte Süd-Fassade zu planen.

17.1.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

17.2 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

|      |                          |                            |
|------|--------------------------|----------------------------|
| GE 2 | tags $L_{EK} = 60$ dB(A) | nachts $L_{EK} = 45$ dB(A) |
| GE 3 | tags $L_{EK} = 58$ dB(A) | nachts $L_{EK} = 43$ dB(A) |

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 2 und GE 3 nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 180 Grad auszugehen.

17.3 Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

| Sektor | Anfang | Ende | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ |        |
|--------|--------|------|-------------------------------|--------|
|        |        |      | tags                          | nachts |
| A      | 146    | 223  | 0,0                           | 0,0    |
| B      | 223    | 256  | 2,0                           | 2,0    |
| C      | 256    | 315  | 0,0                           | 0,0    |
| D      | 315    | 146  | 9,0                           | 9,0    |

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32)

$x = 645911$  (Rechtswert)  $y = 5313559$  (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Urzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

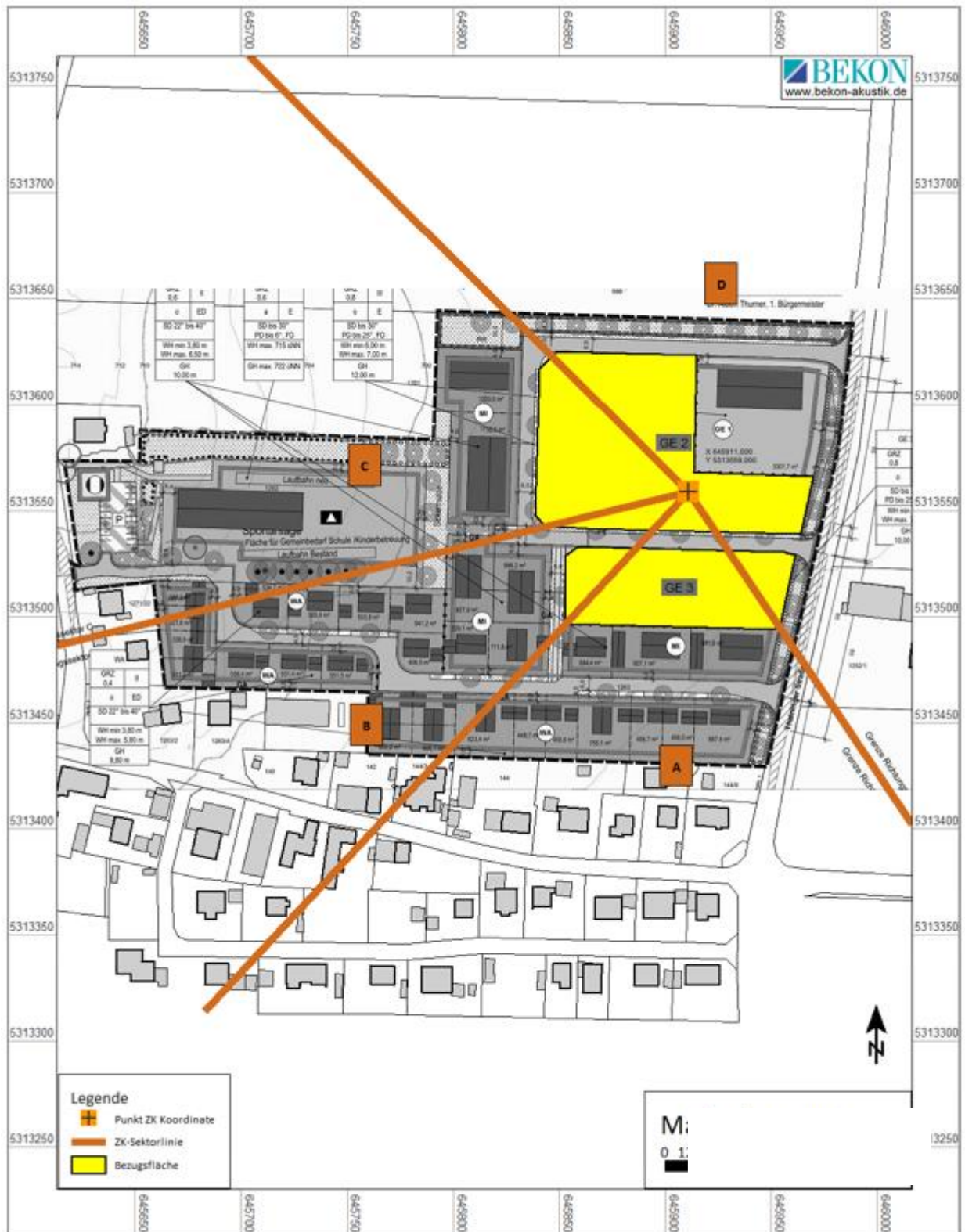
Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,k}$ .

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Abbildung Bezugsflächen und Sektoren Zusatzkontingente



#### 17.4 Lärmschutzgutachten

Die Einhaltung der unter 17.2 und 17.3 festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes und die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über einen geeigneten schalltechnischen Nachweis zu erbringen, der zum jeweiligen Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

##### *Hinweise:*

- 1.) *Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*
- 2.) *Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.*
- 3.) *Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmmissionen die bei besonderen Pflege- oder Ermetätigkeiten nachts entstehen.*
- 4.) *Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

## § 18 Niederschlagswasserbeseitigung

18.1 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist möglichst vollständig zu versickern.

Die Art und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist bei öffentlichen Flächen im Rahmen der Erschließungsplanung und bei privaten Grundstücken im Rahmen der Bauantragsverfahren festzulegen.

Ist eine Versickerung nachweislich (Baugrundgutachten!) nicht oder nicht vollständig möglich, so kann auf Antrag bei der Gemeinde ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.

*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.*

18.2 Je Grundstück ist ein Regenwasserspeicher / eine Zisterne mit Überlauf in die Versickerungsanlage mit folgenden Mindestgrößen herzustellen.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet  | Mindestens 4,7 m <sup>3</sup> |
| Mischgebiet bei Grundstücken unter 900 m <sup>2</sup>                         | Mindestens 4,7 m <sup>3</sup> |
| Mischgebiet bei Grundstücken von 900 m <sup>2</sup> unter 1300 m <sup>2</sup> | Mindestens 5,8 m <sup>3</sup> |
| Mischgebiet bei Grundstücken ab 1300 m <sup>2</sup>                           | Mindestens 6,5 m <sup>3</sup> |
| Gewerbegebiet bei Grundstücken unter 1300 m <sup>2</sup>                      | Mindestens 5,8 m <sup>3</sup> |
| Gewerbegebiet bei Grundstücken über 1300 m <sup>2</sup>                       | Mindestens 6,5 m <sup>3</sup> |

18.3 Zufahrten zu oberirdischen Garagen und Stellplätzen sind in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z. B. aus Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Natursteinen oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.

## § 19 Sonstige Festsetzungen

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

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

19.3 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.

*Hinweis: 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\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaerpumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaerpumpen.pdf))*

## § 20 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## § 21 Verfahrensvermerke

für den **Bebauungsplan** „Issing - Ost“

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Vilgertshofen hat in seiner Sitzung vom 23.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Issing - Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 02.02.2023 sowie durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt ortsüblich bekannt gemacht.

### **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2023 hat in der Zeit vom 02.02.2023 bis 02.03.2023 stattgefunden.

### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2023 hat in der Zeit vom 31.01.2023 bis 02.03.2023 stattgefunden.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 08.05.2023 vom 26.05.2023 bis 26.06.2023 zusammen mit der schalltechnischen Untersuchung, dem Baugrundgutachten und den umweltbezogenen Informationen in der Verwaltungsgemeinschaft Reichling und im Internet öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 19.05.2023 hingewiesen.

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Außerdem wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2023 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.05.2023 mit der Frist von 1 Monat zur Stellungnahme beteiligt.

### **ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Der vom Gemeinderat gebilligte geänderte Entwurf 2 des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 04.12.2023 vom 12.12.2023 bis 05.01.2024 zusammen mit der schalltechnischen Untersuchung, dem Baugrundgutachten und den umweltbezogenen Informationen im Internet veröffentlicht und als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Verwaltungsgemeinschaft Reichling zur Ansicht bereitgestellt.

Auf die Veröffentlichung wurde mit Bekanntmachung vom 05.12.2023 hingewiesen.

### **ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)**

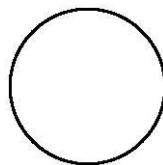
Außerdem wurden zu dem Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2023 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2023 mit der Frist bis zum 05.01.2024 zur Stellungnahme beteiligt.

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Vilgertshofen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.01.2024 den Bebauungsplan „Issing - Ost“ in der Fassung vom 04.12.2023, **redaktionell angepasst am 22.01.2024** als Satzung beschlossen.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird der vorliegende Bebauungsplan samt Begründung ausgefertigt.

Vilgertshofen, den .....



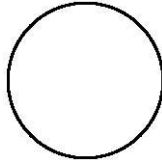
(Siegel)

.....  
Dr. Albert Thurner, Erster Bürgermeister (Unterschrift)

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_ (abgenommen am \_\_\_\_\_).

Vilgertshofen, den .....



(Siegel)

.....  
Dr. Albert Thurner, Erster Bürgermeister (Unterschrift)

## HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Grundlage

Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte (DFK) zugrunde (© Bayer. Landesamt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung). Es können Maßungenaugkeiten durch Vervielfältigungen bestehen. Für Lage und Größengenaugkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

### 2. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

### 3. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser / Gründung und baubegleitende Maßnahmen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der hochwürmzeitlichen Niederterrasse (Schmelzwasserschotter). Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Ein kleiner Abschnitt im Südwesten wird gebildet von würmzeitlicher Schottermoräne. Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig.

Gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2023) liegt eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit vor.

Gesicherte Informationen zum Grundwasserflurabstand liegen derzeit nicht vor.

Ein Baugrundgutachten wird im Laufe des Weiteren Bauleitplan-Verfahrens erstellt. Dieses wird Erkenntnisse zur erforderlichen Gründung der baulichen Anlagen, zu den Grundwasserverhältnissen und ggf. zu Schadstoffen im Boden erbringen.

### 4. Aushubüberwachung

Die Aushubüberwachung hat entsprechend den gültigen Gesetzen und Richtlinien zu erfolgen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 5. Bodenschutz

Das Gelände soll grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept vor Baubeginn kann Kosten, Zeit und weitere wichtige Ressourcen (Oberboden, Kies) sparen.

### 6. Niederschlagswasserbeseitigung / Oberflächenwasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann von Seiten der zuständigen Behörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Landsberg am Lech folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Landsberg am Lech prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Landsberg am Lech (2-fach) zu beantragen.

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

### Empfehlungen

Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden und sonstige Objektschutzmaßnahmen z. B. gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Es wird empfohlen Keller grundsätzlich als „Weiße Wannen“ auszuführen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Der Einsatz von alternativen Energiequellen - insbesondere der Sonnenenergie - wird empfohlen.

7. Pflanzenliste

7.1 Artenliste Bäume

7.1.1 Bäume 1. und 2. Ordnung für die Ortsrandeingrünung im Norden und Osten und Grünflächen:

| <b>Botanischer Name</b> | <b>Deutscher Name</b> | <b>Wuchshöhe m</b> | <b>Wuchsbreite m</b> |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Acer campestre          | Feld-Ahorn            | 10 - 15 m          | 10 - 15 m            |
| Acer platanoides        | Spitz-Ahorn           | 20 - 30 m          | 15 - 22 m            |
| Acer pseudoplatanus     | Berg-Ahorn            | 20 - 25 m          | 15 - 20 m            |
| Betula pendula          | Birke                 | 18 - 25 m          | 10 - 15 m            |
| Carpinus betulus        | Hain-Buche            | 15 - 20 m          | 7 - 12 m             |
| Quercus robur           | Stiel-Eiche           | 25 - 30 m          | 15 - 20 m            |
| Tilia cordata           | Winter-Linde          | 18 - 20 m          | 12 - 15 m            |
| Ulmus minor             | Feld-Ulme             | 25 - 30 m          | 12 - 15 m            |

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial

7.1.2 Bäume 1. und 2. Ordnung für den Straßenraum, für Stellplatzanlagen und für Privatgrundstücke (MI und GE)

| <b>Botanischer Name</b>    | <b>Deutscher Name</b>     | <b>Wuchshöhe m</b> | <b>Wuchsbreite m</b> |
|----------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Acer platanoides in Sorten | Spitz-Ahorn               |                    |                      |
| „Allershausen“             |                           | 15 - 20 m          | 8 - 10 m             |
| „Cleveland“                | Kegelförmiger Spitz-Ahorn | 12 - 15 m          | 6 - 8 m              |
| „Emerald Queen“            |                           | 12 - 15 m          | 8 - 10 m             |
| „Carpinus betulus“         | Hain-Buche                | 15 - 20 m          | 7 - 12 m             |
| „Fastigiata“               | Pyramiden-Hainbuche       | 10 - 15 m          | 6 - 10 m             |
| Tilia cordata in Sorten    | Winter-Linde              |                    |                      |
| „Erecta“                   |                           | 15 - 18 m          | 5 - 10 m             |
| „Greenspire“               |                           | 15 - 18 m          | 6 - 12 m             |
| Tilia x europea            | Holländische Linde        | 25 - 30 m          | 15 - 20 m            |

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

7.1.3 Bäume 2. und 3. Ordnung für Privatgrundstücke ≤ 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (WA und teilweise MI)

| <b>Botanischer Name</b>         | <b>Deutscher Name</b> | <b>Wuchshöhe m</b> | <b>Wuchsbreite m</b> |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Acer campestre „Elsrijk“        | Feldahorn             | 8 - 12 m           | 4 - 6 m              |
| Acer platanoides „Columnare“    | Spitz-Ahorn           | 8 - 10 m           | 4 - 5 m              |
| Carpinus betulus in Sorten      | Hainbuche             |                    |                      |
| „Fastigiata“                    |                       | 10 - 15 m          | 6 - 10 m             |
| „Frans Fontaine“                |                       | 10 - 15 m          | 4 - 5 m              |
| Crataegus lavalleyi „Carrierii“ | Apfel-Dorn            | 5 - 8 m            | 3 - 5 m              |
| Prunus padus „Schloss Tiefurt“  | Traubenkirsche        | 10 - 12 m          | 6 - 8 m              |
| Pyrus communis „Beech Hill“     | Wild-Birne            | 8 - 10 m           | 3 - 5 m              |
| Sorbus aria                     | Mehlbeere             | 6 - 12 m           | 4 - 8 m              |
| Sorbus aria „Lutescens“         | Mehlbeere             | 6 - 12 m           | 4 - 6 m              |
| Sorbus aria „Magnifica“         | Mehlbeere             | 6 - 12 m           | 4 - 6 m              |
| Sorbus aucuparia                | Eber-Esche            | 5 - 10 m           | 4 - 6 m              |

|                              |                       |           |         |
|------------------------------|-----------------------|-----------|---------|
| Sorbus aucuparia „Edulis“    | Essbare Eber-Esche    | 12 - 15 m | 5 - 7 m |
| Sorbus intermedia „Brouwers“ | Schwedische Mehlbeere | 9 - 12 m  | 4 - 7 m |

Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss) als Hoch- oder Halbstamm

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3xv. mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität Obstbaum: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 10 - 12 cm

Es wird auf die Obstsortenliste „Obstsorten für den Landkreis Landsberg am Lech 2021“ verwiesen.

7.1.4 Schmalkronige Bäume 3. Ordnung für zusätzliche Bepflanzungen an beengten Standorten

| <b>Botanischer Name</b>         | <b>Deutscher Name</b> | <b>Wuchshöhe m</b> | <b>Wuchsbreite m</b> |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Crataegus monogyna „Stricta“    | Weiß-Dorn             | 5 - 6 m            | 2 - 3 m              |
| Prunus schmittii                | Spiegelrinden-Kirsche | 6 - 10 m           | 3 - 4 m              |
| Quercus robur „Fastigiata“      | Säulen-Stiel-Eiche    | 10 - 15 m          | 2 - 4 m              |
| Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ | Thüring. Mehlbeere    | 5 - 8 m            | 3 - 4 m              |

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3xv. mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

7.2 Artenliste Sträucher:

| <b>Botanischer Name</b> | <b>Deutscher Name</b>   |
|-------------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis      | Gemeine Felsenbirne     |
| Cornus mas              | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea        | Hartriegel              |
| Corylus avellana        | Haselnuss               |
| Crataegus laevigata     | Zweigriffl. Weißdorn    |
| Crataegus monogyna      | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus      | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare       | Liguster                |
| Lonicera xylosteum      | Heckenkirsche           |
| Rhamnus cathartica      | Kreuzdorn               |
| Ribes alpinum           | Alpen-Johannisbeere     |
| Rosa canina             | Hunds-Rose              |
| Rosa glauca             | Rotblättrige Rose       |
| Rosa pendulina          | Alpen-Hecken-Rose       |
| Rosa rubiginosa         | Wein-Rose               |
| Salix caprea            | Sal-Weide               |
| Sambucus nigra          | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa       | Roter Holunder          |
| Viburnum lantana        | Wolliger Schneeball     |

Mindestqualität: vpfl. Strauch 60 - 100 cm,

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial

### 7.3 Artenliste Kletterpflanzen

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

| <b>Botanischer Name</b>                    | <b>Deutscher Name</b> |
|--|-----------------------|
| Clematis in Arten und Sorten               | Waldrebe              |
| Hedera helix                               | Gewöhnlicher Efeu     |
| Hydrangea petiolaris                       | Kletterhortensie      |
| Lonicera in Arten und Sorten               | Waldgeißblatt         |
| Parthenocissus quinquefolia                | Wilder Wein           |
| Parthenocissus tricuspidata                | Wilder Wein           |
| Rosa spec. in Sorten                       | Kletterrosen          |
| Vitis vinifera                             | Echter Wein           |
| Spalierobst in Arten und regionalen Sorten |                       |

## 8. Grünordnung

- 8.1 Bezüglich der Grenzabstände für Pflanzungen wird auf die Art. 47 bis 50 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen. Auf eine fachgerechte und ordnungsgemäße Pflege der Gehölzanzpflanzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke wird hingewiesen. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z. B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden.
- 8.2 Auf die DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie der RAS-LP 41 wird hingewiesen.
- 8.3 Ansaaten und Pflege arten- und blütenreicher Saumstrukturen:  
Ansaat mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung (z. B. Regiosaatgut-Hersteller Rieger-Hofmann (Blaufelden-Raboldshausen), Saaten Zeller (Eichenbühl-Guggenberg) oder Krimmer (Freising-Pulling)); jeweils mit Kräuteranteil mind. 50 %; Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“; extensive Pflege: Mahd abschnittsweise, Mahdzeitpunkt gemäß Angabe Saatgut-Hersteller, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher;
- 8.4 Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung empfohlen, soweit dies aufgrund der zukünftigen Pflicht zur Solar-energiegewinnung auf Gebäuden möglich ist.

## 9. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind die nachfolgenden Vorgehensweisen zwingend zu beachten:

- 9.1 Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nur in der Zeit vom 1.10. - 28.02.) zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 9.2 Brachestadien innerhalb des Planungsgebietes, durch welche verschiedene Tierarten (z. B. Bodenbrüter) angelockt werden können, sind zu vermeiden. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, ist rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung für die Erschließungsarbeiten eine artenschutzrechtliche Bewertung durch einen Fachgutachter erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel (Bodenbrüter) oder andere

---

<sup>1</sup> **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

---

geschützten Arten betroffen sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

- 9.3 Es ist insektenschonende Beleuchtung bei der Straßenraumbelichtung und sonstiger Außenbeleuchtung zu verwenden: Dies bedeutet:
- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
  - geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
  - abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel, keine nach oben gerichteten Lichtkegel / Lichtstrahlen,
  - Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
  - vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
  - Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
  - Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

#### Freiwillige Maßnahmen

- 9.4 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) wird die Anlage naturnaher Hausgärten und Freianlagen - mit strukturreicher Gestaltung, Verwendung einheimischer Pflanzen, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, maßvoller Düngung - empfohlen. Es soll ein hoher Anteil an einfach (nicht gefüllt) blühenden Laubgehölzen verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. Magerrasen oder Blumenwiese der Regiosaatgut-Hersteller Rieger-Hofmann (Blaufelden-Raboldshausen), Saaten Zeller (Eichenbühl-Guggenberg) oder Krimmer (Freising-Pulling)) angesät werden.
- 9.5 Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, Garagen, Carports insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

#### 10. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- Einfriedungsverläufe und -arten sowie deren Höhe
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich
- Bei Bedarf Feuerwehrezufahrten

#### 11. Landwirtschaftliche Immissionen

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.

#### 12. Glockengeläut

Auch auf das von der im Ortsteil gelegenen Kirche ausgehende Glockengeläut wird hingewiesen, das grundsätzlich als ortsüblich gilt und zu dulden ist.

#### 13. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW: in Allgemeinen Wohngebieten ist eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

#### 14. Versorgungsleitungen

- 14.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 14.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
- 14.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 14.4 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

#### 15. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

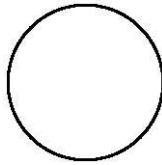
Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Landsberg am Lech zu überlassen.

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den Festsetzungen durch Text (Seiten 1 bis 31), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 54) in der Fassung vom 04.12.2023, redaktionell angepasst am 22.01.2024 dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.01.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Vilgertshofen, den .....



(Siegel)

.....  
Dr. Albert Thurner, Erster Bürgermeister (Unterschrift)

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.2024

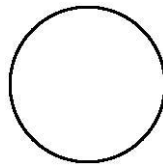
### Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist in die Begründung integriert.

Vilgertshofen, den .....



(Siegel)

.....  
Dr. Albert Thurner, Erster Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Miriam Voit  
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

---