

Bebauungsplan
"Kirchenger, Stadl"
mit integrierter Grünordnungsplanung

ursprüngliche Fassung vom
11.11.2005

unter Berücksichtigung der

1. Änderung (Fassung 21.11.2011)
2. Änderung (Fassung 22.01.2014)
3. Änderung (Fassung 17.09.2018)

durch das Inkrafttreten des
Ausgleichsflächenbereinigungsbebauungsplans
bewirkten Änderung

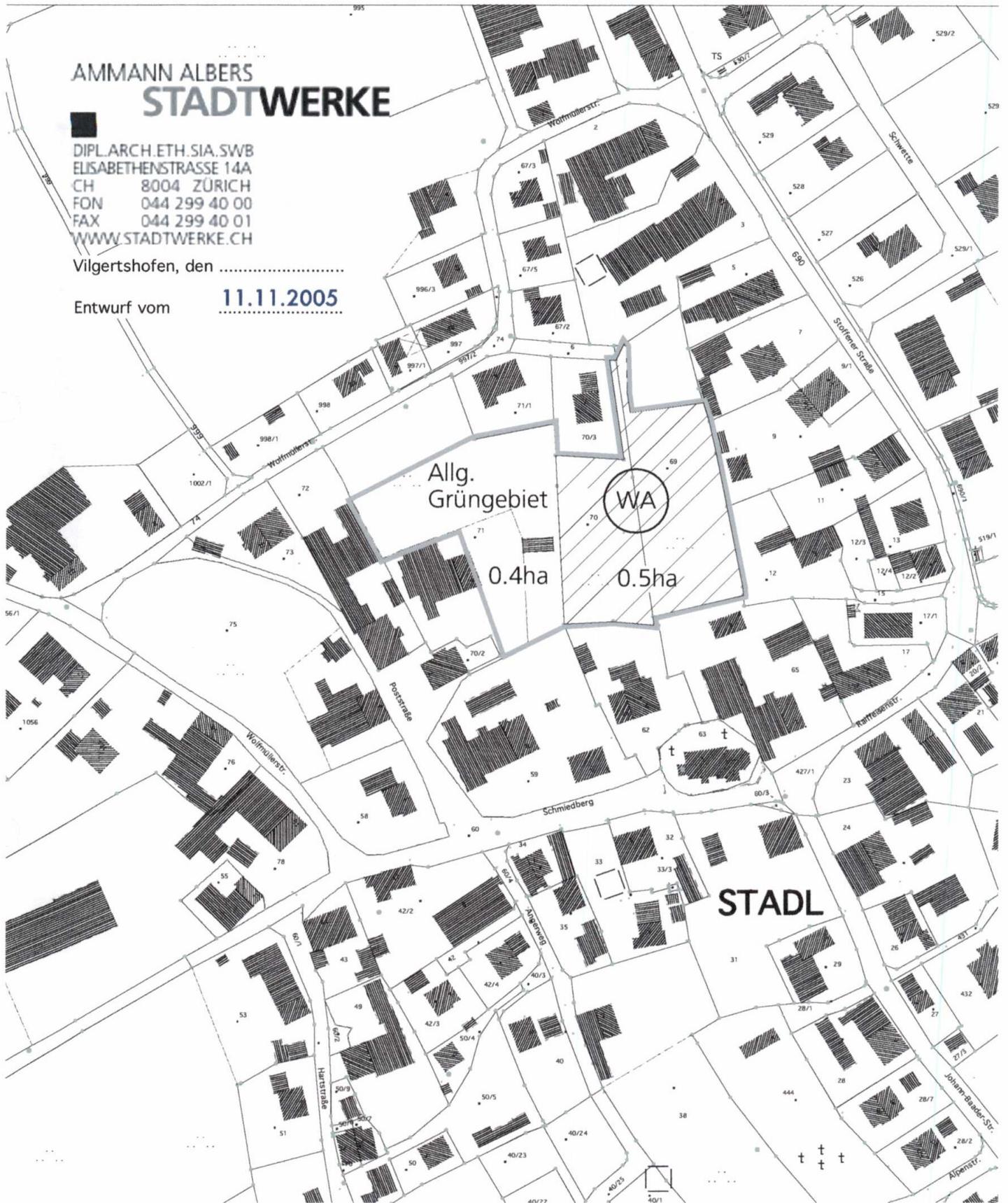
In dieser Fassung in Kraft seit 08.05.2025

AMMANN ALBERS
STADTWERKE

DIPL.ARCH.ETH.SIA.SWB
ELISABETHENSTRASSE 14A
CH 8004 ZÜRICH
FON 044 299 40 00
FAX 044 299 40 01
WWW.STADTWERKE.CH

Vilgertshofen, den

Entwurf vom **11.11.2005**



Inhaltsverzeichnis

		Seite
Übersichts- und Lageplan	M 1:2000	2
Inhaltsverzeichnis		3

Satzungsbestimmungen

0	Präambel	4
1	Plan mit Festsetzungen und Hinweisen, M 1:500	5
2	Text	7
A	Allgemeines Wohngebiet	7
B	Allgemeine Grünfläche	12
3	Begründung	14

Anlagen

Z1	Verfahrensvermerke	18
Z2	Berechnung der Ausgleichflächen	19

Planer:

AMMANN . ALBERS
STADTWERKE

 DIPL. ARCH. ETH, SWB, SIA
 ELISABETHENSTR. 14A
 CH 8004 ZÜRICH
 FON 01/ 299 40 00
 FAX 01/ 299 40 01
 MWSt Nr. 566 922

0 PRÄAMBEL

Die Gemeinde

Vilgertshofen

erlässt

aufgrund des Baugesetzbuchs (BauGB) §§ 1 bis 4 sowie 8ff, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 23, der Bayer. Bauordnung (Bay.BO) Art. 91,

sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden, vom Planungs- und Architekturbüro

Ammann Albers StadtWerke, Zürich, gefertigten

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

am

für den Ortsteil Gemarkung

Stadl

mit der amtlichen Bezeichnung

"Kirchinger, Stadl"

Gemeinde

Vilgertshofen

Verwaltungsgemeinschaft

Reichling

Ortsteil

Stadl

Vilgertshofen, den

.....

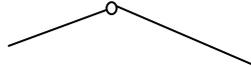
Entwurf vom

11.11.2005

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- | | |
|---|---|
| 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |  |
| 2. Art der Nutzung
Allgemeines Wohngebiet |  |
| 3. Baugrenzen |  |
| 4. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen |  |
| 5. Verbindliche Maßangaben in Metern |  |
| 6. Straßenverkehrsflächen |  |
| 7. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg |  |
| 8. Straßenbegrenzungslinie |  |
| 9. Allgemeine Grünfläche (Flächen für die Landwirtschaft). |  |
| 10. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung |  |
| 11. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten |  |
| 12. Zu erhaltender Baum |  |

C. Hinweise durch Planzeichen

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

2 SATZUNGSTEXT

A ALLGEMEINES WOHNGEBIET

A.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird nach Baugesetzbuch (BauGB) §9 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

A.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

A.2.1 Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan pro Bauraum festgelegt.

A.2.2 Garagen und Nebengebäude

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Hauptnutzung verursachten Bedarf zulässig. Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Vilgertshofen verwiesen.

A.2.3 Grundflächen GR

A.2.3.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt je durch Baugrenzen gebildetem Bauraum („Baufenster“) 120 qm.

A.2.3.2 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 60%, im WA3 um 125% überschritten werden.

A.2.3.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25 m² je Einzelhaus zulässig

A.3 BAUWEISE

A.3.1 Gebäudetypen

Zulässig sind Einzelhäuser. In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

A.3.2 Abstände

A.3.2.1 Hauptgebäude

Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen (blaue Linien) anzuordnen. Sie haben die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 einzuhalten. Abweichend von der bayerischen Bauordnung darf das Gebäude auf dem WA2 näher an den benachbarten Fußweg heranrücken, soweit es dabei die Grenzen des Bauraums nicht überschreitet und ein Mindestabstand zum Fußweg von mindestens 2.0m gewahrt ist.

- A.3.2.2 Garagen und untergeordnete, unbewohnte Nebengebäude
- Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür vorgesehenen Umgrenzungslinien (rot gestrichelte Linien) für Nebenanlagen und Garagen anzuordnen (PlanzV Art. 15.3).
 - Sie haben die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 einzuhalten.
 - Vor den Garagen oder den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht eingefriedeter Freiraum zu schaffen. Dieser wird je Fahrspur der Zufahrt auf mindestens 5.50 m Länge und 2.50 m Breite festgesetzt.

A.4 GEBÄUDEGESTALTUNG

A.4.1 Gebäudeform

A.4.1.1 Gebäudegrundform

Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigen Grundrissen zu errichten.

A.4.1.2 Versprünge

Die Trauffassade der Hauptgebäude darf Vor- und Rücksprünge aufweisen. An der Giebelfassade sind auskragende oder vorgestellte Balkone, aber keine Versprünge der Fassadenwand zulässig.

A.4.2 Maße für das Hauptgebäude

A.4.2.1 Im mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Gebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig; davon muss das obere als Dachgeschoss ausgeführt werden. Folgende Regeln sind einzuhalten:

- Max. Wandhöhe 4.25 m ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis UK Sparren an der Außenwand gemessen
- Dachneigung 36° bis 38°

A.4.2.2 Im mit WA1 und WA4 gekennzeichneten Gebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Folgende Regeln sind einzuhalten:

- Max. Wandhöhe 6,00 m ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis UK Sparren an der Außenwand gemessen
- Dachneigung 25° bis 30°

Alternativ sind Gebäude zulässig, die Ziffer A.4.2.1 entsprechen.

A.4.3 Dachformen

A.4.3.1 Dachlandschaft

Es sind soweit in Ziffer 4.2.2 keine anderweitige Bestimmung getroffen wird grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Neigung von 36° bis 38° zulässig. Ihr First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand an der Traufseite wird auf folgende Maße festgesetzt:

- bei Hauptgebäuden mind. 0.50 m
- bei Nebengebäuden und Garagen mind. 0.10 m

Bei Letzteren sind zusätzlich auch Satteldächer mit einer Neigung von 24°-36°, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Pultdächer müssen eine Neigung zwischen 20° und 30° aufweisen. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden und der Regenwasserretention dienen. Ausnahmsweise können sie auch als begehbare Dachterrasse ausgebildet werden. Sollten zwei Garagen aneinander angebaut werden, ist für eine einheitliche Dachgestaltung zu sorgen.

A.4.3.2 Dachformen bei Anbauten

Das Dach von Garagen oder Nebengebäuden, die an das Haupthaus angebaut sind, muss die gleiche Firstrichtung haben wie das Haupthaus.

Bei Anbauten auf der Traufseite darf die Neigung des Dachs über dem Anbau auch flacher als 36° ausgeführt werden.

- A.4.3.3 Dachgauben und Dachfenster
Vollgeschosse, die als Dachgeschoss ausgeführt werden, dürfen auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge Dachgauben aufweisen. Dachgauben in anderen Geschossen sind nicht zulässig.

A.4.4 Materialien und Farben

A.4.4.1 Fassaden Hauptgebäude

Zulässig sind Gebäude mit Putzfassade und/oder Holzverkleidung. Bei Holzverkleidungen ist eine Oberfläche nur mit gerade gesägten Oberflächen (keine Rundhölzer) zulässig.

- A.4.4.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.

- A.4.4.3 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

A.4.5 [Einfriedungen]

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

A.5 GELÄNDE

A.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Tiefgarageneinfahrten sind nicht zulässig.

A.5.2 Straßenlage

Die Straßenhöhe wird vor der Bebauung von der Gemeinde festgelegt.

A.5.3 Höhenlage Hauptgebäude

- A.5.3.1 Im mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Gebiet darf die Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) bei Hauptgebäuden max. 1,00 m und bei Garagen max. 0,50 m über der Straßenhöhe der anliegenden Erschließungsstraße liegen.

Im mit WA1 und WA[4] gekennzeichneten Gebiet darf die Oberfläche des Fertigbodens im Erdgeschoss bis maximal auf das Maß des arithmetischen Mittels aus den Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten und den Fahrbahnhöhen an den Grundstückseckpunkten eingestellt werden. Eine abweichende Höheneinstellung ist im Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn sich nur damit eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit ergibt.

A.5.3.2 Mit der Vorlage des Eingabeplanes ist ein Geländeschnitt / Höhenplan des vorhandenen und geplanten Geländes mit genauen Koten einzureichen.

A.5.4 Höhenlage Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind ebenerdig zu errichten.

Garagen und Nebengebäude sind so zu stellen, dass OK Fußboden höchstens 0.30 m unter oder über dem natürlichen oder neu festgelegten Gelände liegt.

A.6 GRÜNORDNUNG

A.6.1 Ausgleichsflächen

A.6.1.1 Lage der Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von 7.504 WP aus dem gemeindlichen Ökokonto auf der im beigefügten Lageplan (Anlage 1a) rot gekennzeichnete Fläche aus den Grundstücken 721 und 722 Gmkg Issing zu ca. 1.467 qm.

Die auf der Ausgleichsfläche durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus der Anlage 1b

A.6.1.2 Größe der Ausgleichsfläche

Die für das Allgemeine Wohngebiet im Planungsgebiet erforderliche Ausgleichsfläche beträgt total 1467 m² (vgl. Berechnung in der Anlage Z2).

A.6.2 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern. Dafür gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Bei der Planung und Ausführung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV- DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist die Ableitung des Niederschlagswassers in die vorhandenen Oberflächenwasserkanäle nur über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens bei einer Grundfläche des Hauptgebäudes von bis zu 120 qm mindestens 5 cbm, bei einer größeren Grundfläche mindestens 6 cbm nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen. Nach der Rückhalteeinrichtung ist das Niederschlagswasser über eine Mulden- oder Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Aufstauklappe in einen Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolen Versickerung muss 20 % der angeschlossenen Dachgrundflächen betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen.

A.6.3 Befahrbare Flächen

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

A.6.4 Begrünungsbindung

A.6.4.1 Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen während der Bauphase:

a Schutz des Oberbodens – Lagerung nicht höher als 1.20 m.

b Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung mind. 0.40 m.

A.6.4.2 Raseneinsaat

Es sind einheimische Normalgräser anzusäen

A.6.4.3 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat mit der Erstellung der Außenanlagen zu erfolgen

A.6.5 Bodenschutz

A.6.5.1 Das Abstellen von nicht betriebsbereiten bzw. nicht regelmäßig benutzten Fahr- zeugen aller Art im Freien ist unzulässig.

A.6.5.2 Das Abstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

A.7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**A.7.1 Strom- und Telefonleitungen**

A.7.1.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen

A.7.1.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilschränken mit den Ausmaßen L = 1 m, B = 0.35 m, H = 1.20 m zu gestatten. Die Kabelverteilschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, dass die Schrankvorderseite mit der Parzellengrenze übereinstimmt.

A.7.1.3 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungssachse muss 1.50 m betragen

A.7.2 Abfallbehälter

A.7.2.1 Es sind feste Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen und durch Bepflanzung gegen Einblicke zu schützen.

A.8 VERSCHIEDENES**A.8.1 Bodendenkmäler**

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Gemeinde oder dem Landratsamt bekannt zu machen.

B ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE

B.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

B.1.1 Gebietszuteilung

Das westlich gelegene Teilgebiet des Bebauungsplanes wird nach Baugesetzbuch § 5 als "Allgemeine Grünfläche" festgesetzt.

B.1.2 Nutzungsbeschränkung

In diesem Gebietsteil ist nur die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen.

B.1.3 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

B.1.3.1 Zugelassen sind nur unbewohnte Nebengebäude, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Grundfläche aller versiegelten Flächen wird beschränkt auf 80 m².

B.1.3.2 Stellplätze und Garagen sind nur im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gestattet. Versiegelte Straßen, Wege und Stellplätze sind nicht gestattet.

B.2 GELÄNDE

B.2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

B.3 GESTALTUNG

B.3.1 Gebäudegrundform

Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigen Grundrissen zu errichten.

B.3.2 Dachform

Als Dachform sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Dachneigung bei Satteldächern 36 - 38°, bei Pultdächern 20 - 30°

B.3.3 Materialien und Farben

Es sind nur Gebäude mit Holzverkleidung (senkrecht angeordnete Bretter) oder in Holzblockbauweise (keine Rundholzbauweise) zulässig.

Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder anderer traditioneller Eindeckung, unbehandelt, zu erfolgen.

B.4 GRÜNORDNUNG

B.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

B.4.1.1 Ausgleich

Für Bauten und versiegelte Flächen innerhalb der allgemeinen Grünfläche wird der erforderliche Ausgleich nach Bay NatSchG, Art. 6b, Abs.7 Satz 4 durch Maßnahmen auf der jeweiligen privaten Parzelle durchgeführt.

B.4.1.2 Art der Maßnahmen oder Nutzungen

- Einheimische Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen
- Entwicklungsstadien von einheimischen Hecken, Gebüsch, Gehölzen
- Extensiv genutztes Grünland, Magerwiesen, Hochstaudenflure.

B.4.1.3 Weitere Maßnahmen

Das auf der Parzelle anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Dies ist durch geeignete Retentionsmaßnahmen zu fördern.

B.4.2 Bodenschutz

B.4.2.1 Das Abstellen von nicht betriebsbereiten bzw. nicht regelmäßig benutzten Fahrzeugen aller Art im Freien ist unzulässig.

B.4.2.2 Das Abstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

.....

Planung
 Germering, den
 Entwurf vom

.....

1. Bürgermeister
 Vilgertshofen, den
 Entwurf vom

3 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan in seiner Form nach der sechsten Änderung.

Das Dorfgebiet von Stadl ist ursprünglich ausgehend von den Straßenverzweigungen bei der Kirche sternförmig gewachsen. Während vom Kirchhügel aus sich Siedlungsfinger entlang der Straßen ins Land erstreckten, reichte zwischen diesen Siedlungsfingern – auf den Rückseiten der Grundstücke – das landwirtschaftliche Grünland aus der freien Landschaft bis in den Ortskern. Beim Planungsgebiet handelt es sich um die südliche Spitze eines solchen, von Norden an die Kirche heranreichenden Grünzugs. Diesem Charakter entsprach die frühere Einstufung des gesamten Planungsgebiets im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche.

Durch die Wolfmüllerstraße und die sie begleitende Bebauung wurde allerdings diese südliche Spitze vom restlichen Grünland abgeschnitten. Da in den verbleibenden Baulücken an der Wolfmüllerstraße Baurecht besteht, ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit diese Lücken geschlossen werden. Dann ist die fragliche Grünfläche völlig von der freien Landschaft abgetrennt und verliert damit im ortsbaulichen Kontext wesentlich an Qualität. Sie wird zudem aus dem öffentlichen Raum kaum mehr einsehbar sein, also für die Allgemeinheit – auch für die Ortsansässigen – gar nicht mehr wahrnehmbar sein. Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Ziel, die verbleibende Grünfläche als einen aufs Innere des Dorfs orientierten Grünraum umzudeuten, der für die Allgemeinheit wahrnehmbar ist. Sie wird zu diesem Zweck verkleinert, durch neue Wegverbindungen erschlossen und in diesem Zusammenhang teilweise locker bebaut. Die Wegverbindungen haben über die Erschließung der angrenzenden Grundstücke hinaus also das Ziel, das Planungsgebiet neu in den Organismus des Dorfes einzubinden. Die teilweise Bebauung steht zudem in Einklang mit dem Landesentwicklungsplan des bayrischen Ministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, der einer Innenentwicklung der Bebauung generell den Vorrang vor jeder Außenentwicklung gibt. Das Ausmaß der Bebauung sucht ein Optimum zu halten zwischen der wünschenswerten Lockerheit der Bebauung einerseits und der zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen notwendigen Dichte andererseits.

B BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Das Gebiet liegt ca. 80 bis 200 m nördlich des Ortskerns von Stadl, fast unmittelbar nördlich der Kirche. Es hat eine Größe von 0.9196 ha und grenzt im Süden, Westen und Osten und Nordosten an die Rückseiten der an den Dorfstraßen liegenden Höfe. Im Süden bildet der Kirchturm einen markanten Blickfang, der einen wesentlichen Beitrag zur Identität des Gebietes liefert und bei der Gestaltung der Wegführung entsprechend berücksichtigt werden muss. Im Norden grenzt das Gebiet an die Rückseiten der Einfamilienhausbebauung an der Wolfmüllerstraße, wobei von den etwa vier möglichen Grundstücken bisher zwei bebaut sind.

Bushaltestelle, Kirche und Kindergarten liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebiets. Eine Grundschule liegt im Ortsteil Issing, die Hauptschule in Rott.

Das Gelände fällt leicht nach Norden ab. Es sind keine außergewöhnlichen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Bis auf ein landwirtschaftliches Nebengebäude ist noch keine Bebauung vorhanden.

C PLANUNGSKONZEPT

AUSSENRAUM

Der Westteil des Planungsgebietes (Flurnummer 71) bleibt als Allgemeine Grünfläche erhalten, während der verwinkelte Ostteil (Flurnummern 70 und 69) locker bebaut wird. Diese Grundstücke werden durch eine Stichstraße von Norden, von der Wolfmüllerstraße her, erschlossen. Etwa in ihrer Verlängerung im Süden – im Blick der Ankommenden also – erhebt sich der Kirchturm von Stadl. Die Straße endet in einem hofartigen Platzraum mit einer Linde in der Mitte, der unter anderem als Wendepunkt dient, vor allem aber Aufenthaltsqualitäten für die Anwohner und für Passanten bietet. Garagen oder Carports sollen so angeordnet und gestaltet werden, dass sie die platzbildende Raumwirkung verstärken.

Wegen dieser Mehrfachnutzbarkeit soll der Platz nicht in Fahrbahn und Gehweg unterteilt werden, sondern als Mischnutzungsfläche dienen. Letzteres gilt auch für den Straßenverlauf weiter im Norden–

Auf der Westseite der Straße bleibt zwischen der Neubebauung und dem Bestand ein unbebauter Streifen. So entsteht eine Raumbeziehung zwischen der Straße und der Grünfläche im Westen, die eine gewisse Weite des Blicks schafft und die Grünfläche von öffentlichem Grund aus wahrnehmbar macht. Diese Blickbeziehung soll weder durch Nebenbauten noch durch Pflanzungen verstellt werden: Hochstämmigen Obstbäumen ist der Vorzug vor Buschwerk zu geben, das den Blick auf Augenhöhe versperren würde.

Vom Platz aus führt ein Fußweg weiter nach Süden in Richtung Kirche, der dort Anschluss an den ehemaligen Molkereiweg findet. Dadurch werden die Neubauten mit dem Dorfzentrum verbunden und der ghettobildenden Wirkung einer Sackgasse entgegengewirkt. Vom Molkereiweg ist der Grünraum ein weiteres Mal nicht nur für die direkten Anlieger, sondern auch für Passanten wahrnehmbar und einsehbar.

Die Bebauung soll sich möglichst harmonisch in das natürliche Gelände einfügen. Deshalb ist von Aufschüttungen und Abgrabungen abzusehen.

BAUKÖRPER

Die Bauten selber lehnen sich dabei möglichst weitgehend an den dörflichen Charakter ihrer Umgebung an. Sie stehen stellenweise nahe bei einander und können zum Teil direkt an den Straßenraum heranrücken. Dies steht nicht im Widerspruch zu dem Ziel einer dörflichen Bebauung – im Gegenteil: Gerade auf dem Dorf besteht oft eine direkte Raumbeziehung zwischen dem Haus und dem gemeinschaftlich genutzten Raum der Straße, während die durchgehende Distanz aller Bauten zur Straße eher typisch für Vorstadtgebiete mit anonymen Straßen ohne gemeinschaftliche Nutzung ist.



Direkter Raumbezug zwischen Straße und Wohnhaus: Wolfmüllerstraße, Stadl



Direkter Raumbezug zwischen Straße und Wirtschaftsteil: Angerweg, Stadl



Bildung von öffentlich zugänglichem Dorfraum durch private Häuser: Poststraße, Stadl

Die Baukörper der Neubebauung sind dabei so angeordnet, dass für sie entweder nach Süden zur Kirche oder nach Westen zur Grünfläche eine gewisse

sind nur dort denkbar, wo die Blick- und Besonnungssituation der Nachbarhäuser erhalten oder verbessert wird. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn an einer Stelle statt zweier Einzelhäuser in benachbarten Bauräumen nur ein einziges Haus erstellt werden soll: In einem solchen Fall kann das Haus nicht nur die Fläche des einen oder anderen Baufeldes besetzen, sondern auch den Raum dazwischen.

In der Höhenentwicklung und Materialisierung passen sich die Bauten an den Charakter ihrer Umgebung an. Sie sind deshalb als zweigeschossige Häuser mit Satteldach und hellen Putzflächen oder Holzfassaden ausgelegt. Der Dachraum ist im Wesentlichen über die Giebel zu belichten, damit wie bei den Nachbarbauten ruhige Dachflächen entstehen. Nur die beiden südlichsten Häuser sind, um die Besonnung der Nachbarn im Norden zu verbessern, als nur eingeschossige Häuser mit Dachgeschoss konzipiert. Weil somit bei ihnen der Dachraum für Aufenthaltsräume genutzt werden muss, dürfen sie im Kniestockgeschoss Gauben aufweisen.

Die Garagen haben einen wesentlichen Einfluss auf Gestalt und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums, zumal sie und ihre Vorzonen häufig auch zum Werken oder Spielen genutzt werden. Deshalb ist auf ein Zusammenwirken der Vorzonen am Platz zu achten.

Garagen und andere Nebenbauten müssen sich, wie dies bei den benachbarten Höfen die Regel ist, grundsätzlich an das Hauptgebäude anlehnen – sei es als Anbau oder als freistehender Körper, der nur durch die Breite eines Durchgangs vom Hauptbau getrennt ist. Hauptbau und Nebenbau sollten möglichst durch ein Dach verbunden werden. Nur bei den Bauplätzen 2, 5 und 6 ist die Anordnung der Garage freistehend direkt an der Straße denkbar.

Um eine ruhige Wirkung zu erreichen, sollen die Dächer der Nebenbauten in Analogie zu den traditionellen Bauten der Umgebung die Firstrichtung und das Deckungsmaterial der Hauptbauten übernehmen. Eine Ausnahme davon ist denkbar, wenn das Dach als begrüntes Flachdach zur Regenwasserretention herangezogen oder als begehbare Terrasse gestaltet wird.

In der Materialisierung sollen die Nebenbauten leichter erscheinen als die Hauptbaukörper und wie bei den Höfen der Umgebung mit hölzernen Fassaden in ortsüblicher Bauweise in Erscheinung treten. Typisch für ortsübliche Holzverkleidungen ist der senkrechte Verlauf der Holzfaser – meist senkrecht verlaufende Bretterschalungen mit Deckleisten, gelegentlich auch Schindeln. Verkleidungen mit waagrecht oder gar schräg verlaufender Holzfaser sind bei den traditionellen Bauten der Umgebung nicht üblich.

D BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, wurde eine freiwillige Umlegung durchgeführt. Eine Grenzregelung (§§80ff BauGB) ist nicht erforderlich.

E ERSCHLIESSUNG

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße von der Wolfmüllerstraße wird voraussichtlich in einem Zuge erstellt werden.

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

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde. Der Anschluss ist sofort möglich.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Landsberg/Lech und der Recyclingsammelstellen.

F ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

Kosten Straßenerschließung:	ca. 74 000.– €
Kosten Entwässerung (einschl. Straßenentwässerung)	ca. 162 000.– €
Kosten Wasserversorgung	ca. 24 000.– €

Diese Kosten werden überwiegend durch Herstellungsbeiträge bzw. Erschließungsbeiträge (z.T. mittels Ablöseverträgen) sowie durch Erstattungen für die Kosten der Grundstücksanschlüsse finanziert.

G VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst 0,9196 ha. Davon umfasst das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

	0,4270 ha (1)
die öffentlichen Verkehrsflächen für die innere Erschließung	0,0621 ha (2)
als nicht bebaubar festgesetzte, private Grünland	0,0280 ha (3)
Somit umfasst das Bruttowohnbauland (=Summe aus (1) bis (3))	0,5171 ha (4)

Da keine öffentlichen Grünflächen oder Gemeinbedarfseinrichtungen hinzukommen, entspricht diese Summe zugleich der Bruttowohnbaufläche: 100% der Bruttowohnbaufläche sind Bruttowohnbauland.

Vom Bruttowohnbauland (4) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1)	83%
die öffentlichen Verkehrsflächen (2)	12%
die privaten Grünflächen (3)	5%

Voraussichtlich werden sechs Häuser erstellt, die Raum für ca. 8 Wohnungen bieten werden. Daraus resultieren folgende Dichtewerte:

 Bruttowohnungsdichte 15,47 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte 18,73 Wohnungen je ha Nettowohnbauland

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von etwa sieben Jahren bebaut wird. Dann werden etwa 16 Erwachsene mit etwa 6 Kindern in dem Gebiet wohnen.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist deshalb nicht erforderlich.

Z1 **Verfahrensvermerke**

Z1.1 Aufstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2004 in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.

Z1.2 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 Abs. 1 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.10.2003 hat in der Zeit vom 15.07.2004 bis 29.07.2004 stattgefunden.

Z1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB § 4 in der Zeit vom 19.09.2005 bis 19.10.2005 beteiligt.

Z1.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2005 wurde mit dem Erläuterungsbericht / der Begründung gemäß BauGB § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 23.09.2005 bis 24.10.2005 öffentlich ausgelegt.

Z1.5 Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2005 wurde mit dem Erläuterungsbericht / der Begründung gemäß BauGB § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 19.11.2005 bis 02.12.2005 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.11.2005 beteiligt.

Z1.6 Beschluss

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2005 den Bebauungsplan gemäß BauGB § 10 in der Fassung vom 11.11.2005 als Satzung beschlossen.

Vilgertshofen, den 12.12.2005

Gez.

1. Bürgermeister Welz

Z1.7 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 08.12.2005 gemäß BauGB § 10 Abs. 3 in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des BauGB § 215 sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.2005 ist damit in Kraft getreten.

Vilgertshofen, den 12.12.2005

Gez.

1. Bürgermeister Welz

Z2 Berechnung der Ausgleichsflächen

(gemäß Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG)

BV: **Bebauungsplan "KIRCHANGER, STADL"**
FL. Nr. 70, Teile von FL. Nr. 69, Teile von FL. Nr. 71 und Teile von FL. Nr. 71/1; Gemarkung Stadl

BH: **Gemeinde Vilgertshofen, Rathausstraße 41, 86946 Pflugdorf**

Z2.1 TEILGEBIET ALLGEMEINES WOHNGBIET

Z2.1.1 Einstufung vor der Bebauung

Gebietsgröße 0.5 ha (FL. Nr. 69 (Teil), 70)

Einstufung des Plangebiets **vor** der Bebauung mit **Kategorie II**

Z2.1.2 Einstufung nach der Bebauung

Verkehrsfläche = 621,0 m²

Bauland = 4270,0 m²

Summe = 4891,0 m²

Einstufung des Plangebiets **nach** der Bebauung mit **Eingriffsschwere B**

Z2.1.3 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität x	Kompensationsfaktor	=	Ausgleichsfläche
4891 m ²	x 0.3	=	1467 m²

Z2.2 TEILGEBIET ALLGEMEINES GRÜNGEBIET

Z2.2.1 Einstufung vor der Bebauung

Gebietsgröße 0.4 ha (FL. Nr. 71 [Teil], 71/1 [Teil])

Einstufung des Plangebiets **vor** der Bebauung mit **Kategorie II**

Z2.1.2 Einstufung nach der Bebauung

Bebaubare/ versiegelbare Fläche 80 m²

Einstufung des Plangebiets **nach** der Bebauung mit **Eingriffsschwere B**

Z2.2.2 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität x	Kompensationsfaktor	x	Ausgleichsfläche
80 m ²	= 0.3	=	24 m²