

Gemeinde Vilgertshofen

3. Änderung Bebauungsplan

Mundraching – Kapellenweg/Dobelweg/Grafenleitenweg/ Flößerstraße

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie § 8, § 13 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO), diese 3. Änderung des Bebauungsplans „Mundraching – Kapellenweg/Dobelweg/Grafenleitenweg/Flößerstraße“ als Satzung:

§ 1 **Änderungen**

1. Die bisherige aus zwei Teilen bestehende Planzeichnung (Fassung 25.06.2021) wird durch die dieser Änderungssatzung beigefügte Planzeichnung (Fassung 24.04.2026) ersetzt.
2. Festsetzung durch Text A. 2.1 erhält folgende Fassung:

„2.1 Grundfläche

Es gilt:

- a) Auf der Gemeinbedarfsfläche: Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) darf 450 qm für Gebäude, die maximal versiegelte Fläche 1600 qm nicht übersteigen.
- b) Auf der Sondergebietsfläche: Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) darf 110 qm nicht übersteigen.
- c) In den WA1-WA7 und MI 2: GRZ 0,25
- d) Im MI 1: GRZ 0,35
- e) Im WR1+WR2: GRZ 0,25, bei Grundstücken mit einer Grundstücksgröße über 1.000 qm eine GR von 250 qm.

Die Grundfläche der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25qm zulässig.“

3. Festsetzung durch Text A. 9.7 erhält folgende Fassung:

„9.7. Schallschutz:

- a) Im WA 1 gilt:

Sämtliche Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zur Straße so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten (also von der Kreisstraße abgewandten) Seite orientiert sind.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ können sog. Wandlüftungsgeräte

oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden oder die Gebäude mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Das resultierende Gesamtschalldämmmaß R_w' res muss mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere für die Dachhaut von Aufenthaltsräumen (insb. Schlaf- und Kinderzimmer).

b) Im MI 1 gilt:

Es ist eine Riegelbebauung (nahtlose Bebauung entlang der Kreisstraße LL6 mit Wohngebäude, Garagen oder sonstigen Zwischenbauten) notwendig. Die Riegelbebauung muss an der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Flößerstraße beginnen und mit dem Anschluss an die Lärmschutzwand im WA 1 enden.

Die Firsthöhe der Garagen bzw. Zwischenbauten für die Riegelbebauung muss mindestens 2 m über dem Niveau des Fahrbahnrandes der anliegenden Kreisstraße LL 6 liegen.

Es sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer zur Kreisstraße so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Südseite orientiert sind.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den Nord-, West- und Ostfassaden notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen; dies gilt nicht für Fenster im Erdgeschoss in der Ost- und Westfassade, die südlich von die Riegelbebauung bildenden Bauteilen ausgeführt werden. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

Das resultierende Schalldämm-Maß R_w' res muss mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume wie z.B. Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer angrenzen."

§ 2

Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mundraching – Kapellenweg/Dobelweg/ Grafenleitenweg/Flößerstraße“ in der zuletzt geltenden Fassung durch § 1 nicht geändert wurden, gelten sie weiter.

Vilgertshofen, _____

Albert Thurner,
Erster Bürgermeister

Begründung

Im bislang geltenden Bebauungsplan ist aus immissionsschutzgründen festgesetzt, dass entlang der Kreisstraße eine Lärmschutzwand errichtet werden muss.

Eine derartige Lärmschutzwand stellt eine Belastung für das Dorfbild und auch für die Sichtverhältnisse des aus der Flößerstraße in die Kreisstraße einfahrenden Verkehrs dar.



Abb.: Ortsansicht Ortseinfahrt LL6 von Westen her

Alternativ zur Lärmschutzwand ist eine „unterbrechungsfreie“ Bebauung denkbar, die ebenfalls die südlich gelegene Bebauung vor dem Straßenlärm der Kreisstraße schützen würde.

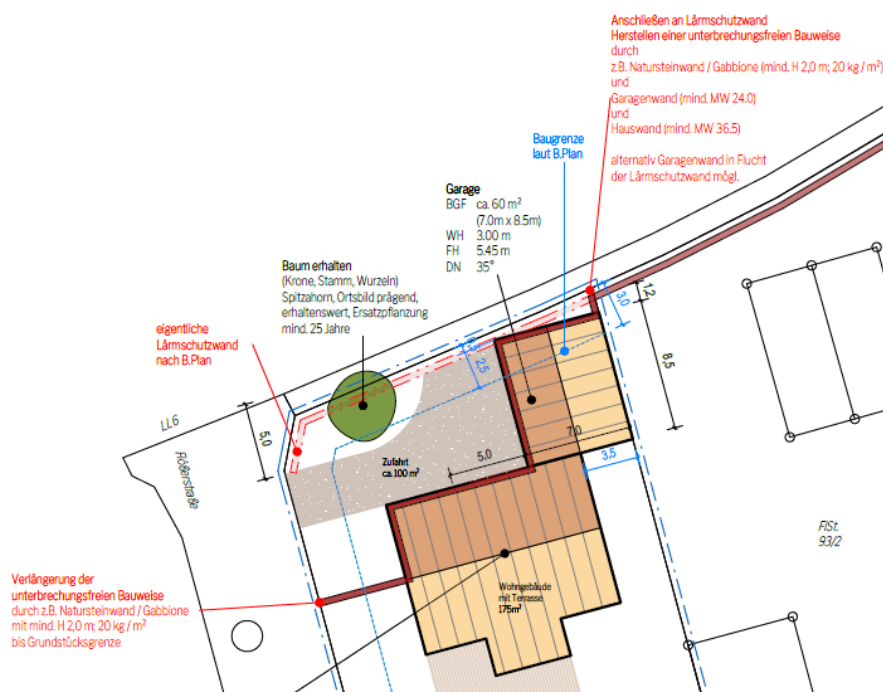


Abb.: Beispielskizze für unterbrechungsfreie Bebauung

Die unterbrechungsfreie Bebauung statt der bisher vorgesehenen Lärmschutzwand soll für den Bereich des MI1 umgesetzt werden. Im WA1 verbleibt es bei der zu errichtenden Lärmschutzwand.

Um die unterbrechungsfreie Bebauung sinnvoll zu ermöglichen, werden an der Flößerstraße und in der Nordost-Ecke des Grundstücks ein zusätzliches Fenster für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen vorgesehen.

Im Vergleich zur bisher vorgesehenen Lärmschutzwand ergeben sich für die Belange der Kreisstraße (Anbauverbotszone etc.) keine negativen Auswirkungen.

Aufgrund der längeren Zufahrt zu dieser Garage ist die bestehende GRZ von 0,25 hier nicht ausreichend, weshalb diese im MI 1 von bisher 0,25 auf 0,35 erhöht.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Vilgertshofen, _____

Albert Thurner,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 27.04.2026 gefasst.
2. Die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 24.04.2026 erfolgte mit Schreiben vom _____ für die Dauer eines Monats.
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.04.2026 im Internet hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.04.2026 wurde vom Gemeinderat am _____ gefasst (§ 10 BauGB).

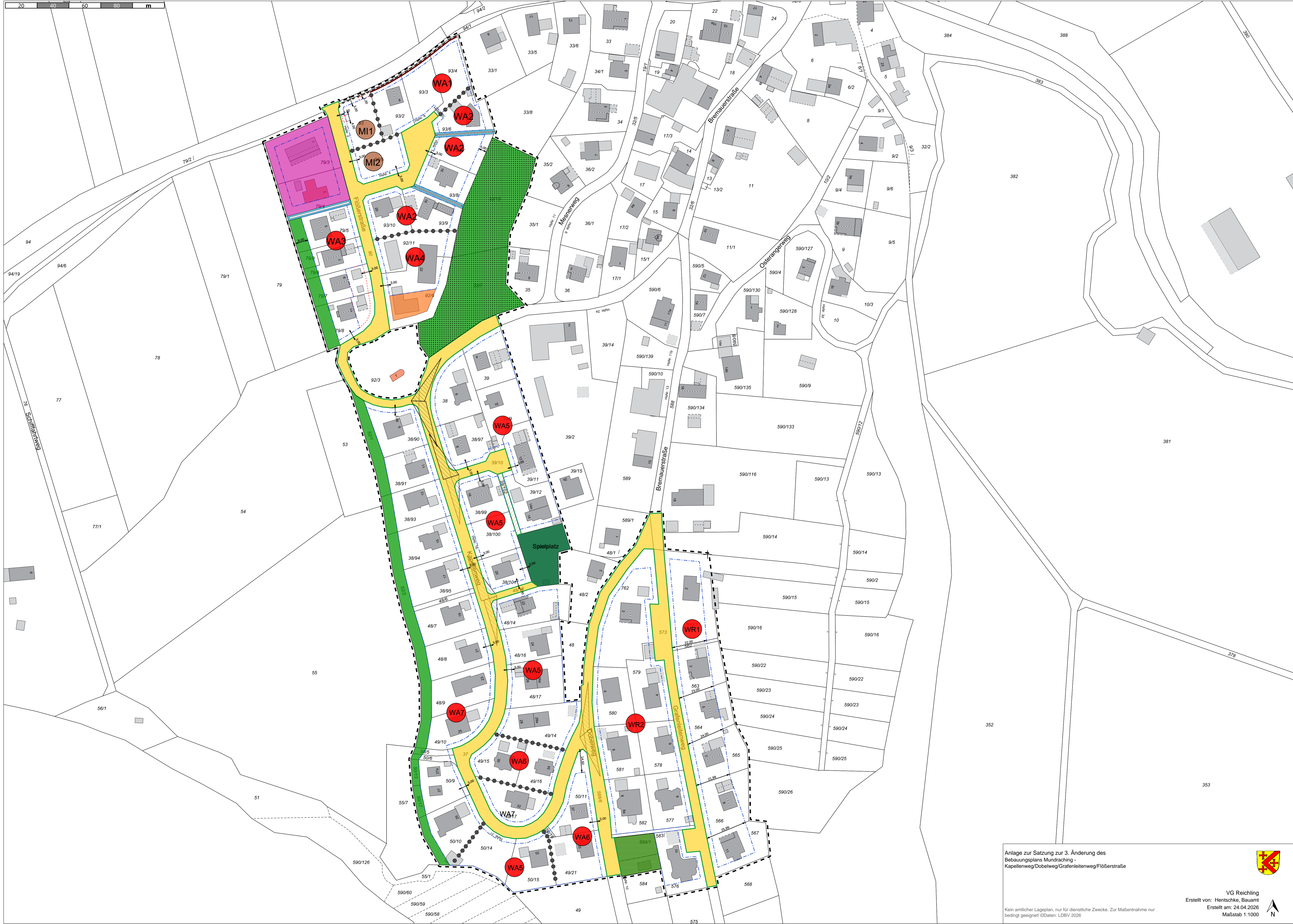
Vilgertshofen, den _____

Thurner, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am _____ dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.04.2026 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat



Anlage zur Satzung zur 3. Änderung des
 Bebauungsplans Mundraching -
 Kapellenweg/Dobelweg/Grafenleitenweg/Floßerstraße



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur
 bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2026

VG Reichling
 Erstellt von: Hentschke, Baumt
 Erstellt am: 24.04.2026
 Maßstab 1:1000

