

# Gemeinde Vaterstetten



## Bebauungsplan Nr. 186 für das Gebiet "Baldham/Vaterstetten, Ahornweg zwischen Bahntrasse und Waldstraße"

Aufgestellt durch

Gemeinde Vaterstetten  
vertr. d. Bgm. Frau Maria Wirtzner  
Wendelsteinstraße 7  
85591 Vaterstetten

Entwurf und Planfertigung



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh) architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
info@doktor-architektur.de

Maßstab

M 1/1000

Gefertigt am

09.04.2026

Geändert / Ergänzt am

### Präambel

Die Gemeinde Vaterstetten erlässt auf Grundlage der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

### Satzung.

Ein Teil von einem bestehenden Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 186 für das Gebiet "Baldham/Vaterstetten, Ahornweg zwischen Bahntrasse und Waldstraße" geändert. Der entsprechende Bereich des Bebauungsplans Nr. 95 wird ersetzt.

### ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab



(Bildrechte: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

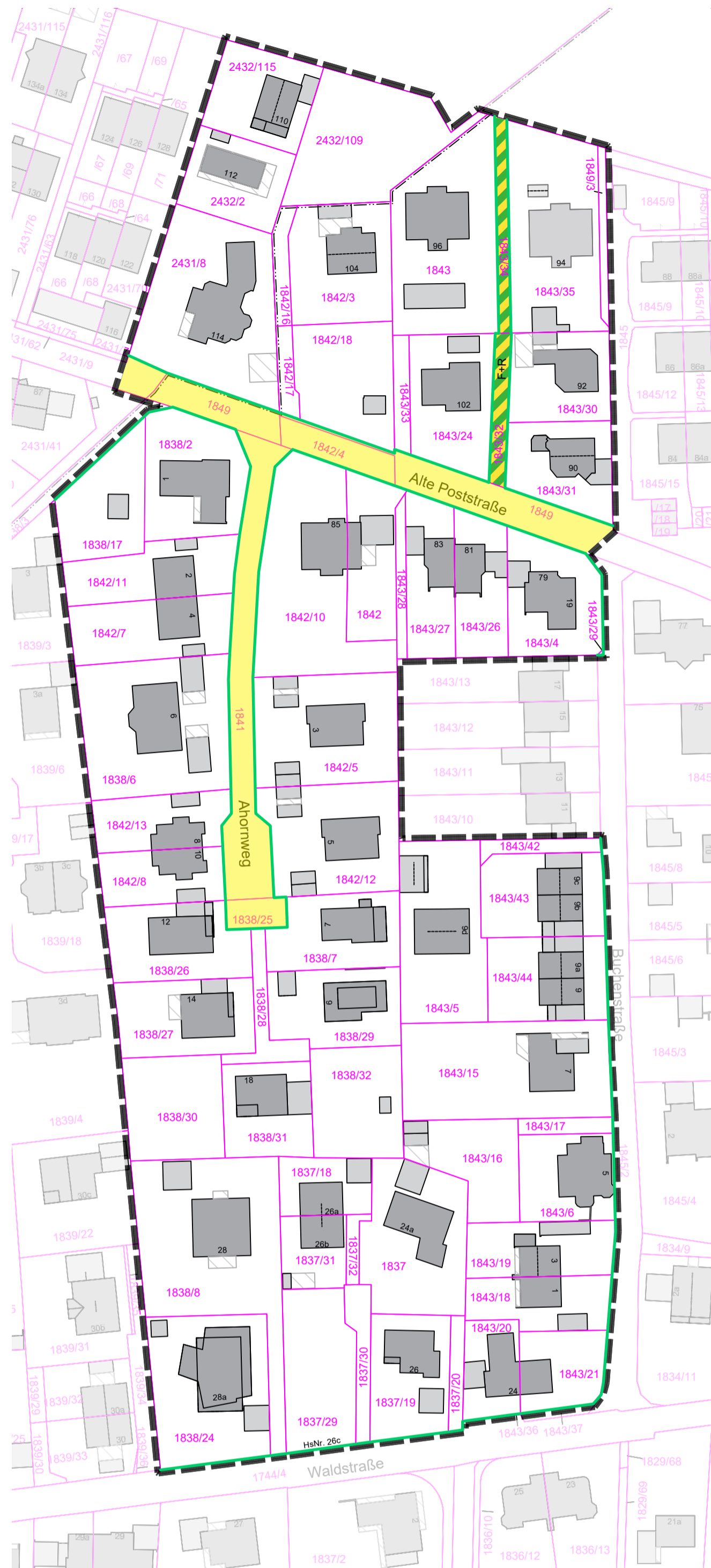
#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Zur **Fläche des Baugrundstücks** zählt die Fläche der Flurnummer, auf welchem die Gebäude stehen oder gebaut werden sollen, sowie die Flächen zugehöriger privater Zufahrten im Eigentum bzw. anteiligen Miteigentum gemäß Grundbuch. Erstrecken sich Gebäude, Gebäudeteile, Nebenanlagen oder Gärten über mehrere Flurstücksnummern sind die Flächen aller betroffenen Flurstücke bei der Berechnung der Fläche des Baugrundstücks zu berücksichtigen. Diese resultierende Fläche des Baugrundstücks bildet die Grundlage zur Festsetzung der GRZ und der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden.

2.1 GRZ<sub>(1)</sub> 0,4 Grundflächenzahl (nach §19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstgrenze, hier 0,4

Die gemäß GRZ<sub>(1)</sub> maximal überbaubare **Fläche des Baugrundstücks** darf durch Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

### A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG



1:1000



2.2 Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden errechnet sich aus der Fläche des Baugrundstücks

Dabei wird folgender Schlüssel zugrunde gelegt:

Fläche des Baugrundstücks	Maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden
< 600m <sup>2</sup>	2 Wohneinheiten
600m <sup>2</sup> - 749m <sup>2</sup>	3 Wohneinheiten
750m <sup>2</sup> - 899m <sup>2</sup>	4 Wohneinheiten
900m <sup>2</sup> - 1049m <sup>2</sup>	5 Wohneinheiten
1050m <sup>2</sup> - 1199m <sup>2</sup>	6 Wohneinheiten
> 1200m <sup>2</sup>	7 Wohneinheiten

Bei Nachkommastellen über 0,5 ist auf die nächste ganze Zahl zu runden.

2.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Für die Fl.Nr. 1843/6 werden drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt unter der Bedingung, dass das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende Gebäude erweitert, geändert oder einer geänderten Nutzung zugeführt wird. Soweit ein Neubau errichtet werden soll, ist die im übrigen gültige Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen einzuhalten (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

### 3. Erschließung, Garagen, Stellplätze

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 3.3 Öffentlicher Fuß- und Radweg, für Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge sowie Anlieger mit KFZ frei befahrbar.

### C HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

- 1. Bestehende Grundstücksgrenze
- 2. **1837** Flurnummer, z.B. 1837
- 3. Gemarkungsgrenze
- 4. Bestehende Haupt- und Nebengebäude, sowie Überdachungen
- 5. Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt eines Bauantrags jeweils gültigen Fassung.
- 6. Vor Durchführung jeglicher Aufgrabungen, bzw. Anpflanzungen sind bezüglich der einzuhaltenden Schutzabstände Informationen bei den zuständigen Spartenträgern einzuholen.
- 7. Bei Neuerichtungen von Wohngebäuden in Einwirkungsbereich der Bahnlinie oder im Nahbereich von gewerblichen Nutzungen sind die immissionsschutzfachlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.  
  
Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind die einschlägigen Informationen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) und des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten.
- 8. Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zu berücksichtigen:  
  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)“ einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser sind auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ersichtlich.
- 9. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden.
- 10. Auf die Einhaltung der Vorschriften zu Rettungswegen der BayBO wird hingewiesen. Die privaten Zufahrten zu Neubauten in zweiter Reihe und darüber hinaus sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Belangen der Feuerwehr abzustimmen.
- 11. Liegen zugehörige Zuwegungen- und Zufahren auf separaten Grundstücken ist im Bauvollzug auf die Eintragung erforderlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch zu achten.

### D VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB vom Bau- und Straßenausschuss am 24.09.2024 gefasst und am 06.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Gemäß dem Beschluss vom ..... erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
- 2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- 3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu dem vom Bau- und Straßenausschuss am ..... gebilligten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 186 in der Fassung vom ..... hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom ..... durch Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 186 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4. Die Gemeinde Vaterstetten hat mit Beschluss des Bau- und Straßenausschusses vom ..... den Bebauungsplan Nr. 186 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Vaterstetten, den .....

(Siegel)

.....  
Maria Wirtzner, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Gemeinde Vaterstetten, den .....

(Siegel)

.....  
Maria Wirtzner, Erste Bürgermeisterin

- 6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 186 erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 186 mit Begründung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 186 in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 13 BauGB in Kraft getreten.

(Siegel)

.....  
Maria Wirtzner, Erste Bürgermeisterin