



GEMEINDE TAUFKIRCHEN (VILS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 111 "HUBENSTEIN-NORD"

1. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung

von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR
Eberhard + Alexander von Angerer, Dipl. Ing., Architekten und Stadtplaner
Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | mail@vonangerer.de

München, den 04.07.2023

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Hubenstein-Nord"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

der Gemeinde Taufkirchen (Vils)

1. Anlass der Planänderung

Der im Januar 2023 bekanntgemachte Bebauungsplan Nr. 111 "Hubenstein-Nord" enthält auf Grund der bewegten Topografie exakte Festsetzungen zur Höhenlage der geplanten Gebäude.

Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung der Erschließungsstraße hat sich bei der Parzelle 01 herausgestellt, dass die festgesetzte Höhe Probleme bei der Gestaltung der Grundrisse ergibt.

Bei der Veräußerung der Grundstücke wurden zudem von Bauwerbern die strengen Festsetzungen zur Dachgestaltung, der Dachform der Anbauten sowie der Gestaltung der Einfriedungen kritisiert. Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert werden.

2. Vorgenommene Planänderungen

Im Hinblick auf die derzeit in der Ausführung befindliche Straßenplanung wird die festgesetzte Höhe des Erdgeschosses auf der Parzelle 01 um 40 cm auf nun 492,40 ü.NN. angehoben.

Um allen Grundstücken mehr Flexibilität bei der Anpassung an die neuerrichtete Straße zu ermöglichen, sind nun Abweichungen von maximal 50 cm von den festgesetzten Höhen statt den bisher festgesetzten 30 cm zulässig.

Die sichtbare Wandhöhe an der Talseite, sowie die Wandhöhen der Garagen an den talseitigen Grundstücksgrenzen werden wegen der problematischen Topografie ebenfalls geringfügig auf 7,70 m, bzw. 3,90 m erhöht.

Zur Verringerung der Steigung der Garagenzufahrt auf der Parzelle 01, wurde die Position der festgesetzten Garage nach Norden verschoben.

Um den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum beim Bau ihrer Gebäude zu ermöglichen, werden die bisherigen Vorgaben für die Dachdeckung aufgehoben. Ferner werden für Anbauten auch begrünte Flachdächer und bei Einfriedungen auch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzte Metall- und Maschendrahtzäune zugelassen.

3. Auswirkungen der Planänderung

Nachdem mit der Änderung weder das Maß der baulichen Nutzung noch die Obergrenze der Versiegelung verändert werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzgesetz nicht erforderlich.

4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es kann daher von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss hier nicht angewendet werden.

München, 04. Juli 2023

.....
Alexander von Angerer

ausgefertigt

Taufkirchen (Vils), ~~04. Juli 2023~~

20.09.2023

.....
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

