



# GEMEINDE TAUFKIRCHEN (VILS)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 111 "HUBENSTEIN-NORD"

Im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13b BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung

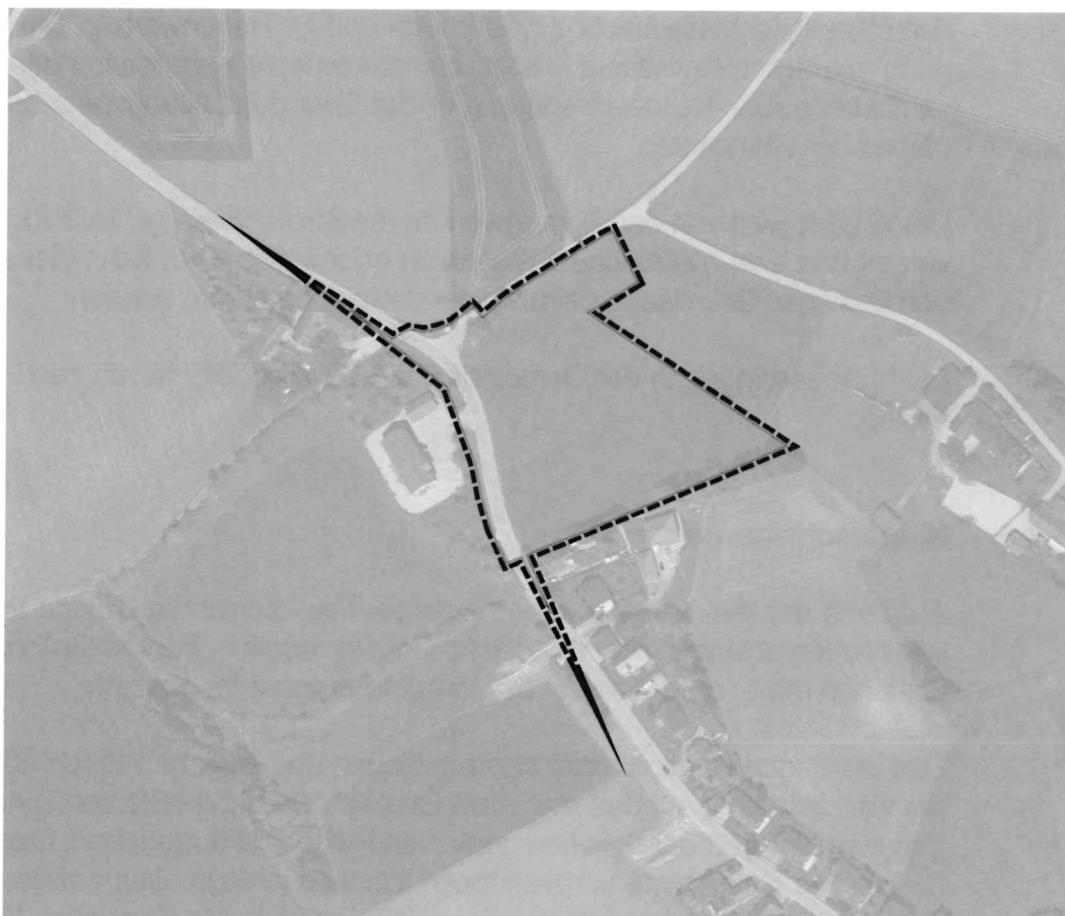
**von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR**  
Eberhard + Alexander von Angerer, Dipl. Ing., Architekten und Stadtplaner  
Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | mail@vonangerer.de

München, den 04.02.2020  
geändert am 22.11.2022 (redaktionell)



## 1.0 Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes



Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 111 "Hubenstein-Nord" im Luftbild

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Hubenstein, einem Ortsteil der Gemeinde Taufkirchen a.d.Vils. Das Gebiet grenzt im Süden an die bestehende Bebauung und im Westen an die Kreisstraße ED 13. Im Norden und Osten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über und bildet damit den neuen Ortsrand von Hubenstein. Das Planungsgebiet fällt von West nach Ost um ca. 5 m ab. Auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstück befindet sich lediglich im Norden zur Gemeindeverbindungsstraße eine Gehölzgruppe, die bei der Planung berücksichtigt wird. Auch im südöstlichen Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs eine Gehölzgruppe. Zum Erhalt und schonenden Umgang im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in der Nähe dieser Gehölze enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise.

## 1.4 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jedes Grundstück erhält je einen Hausanschlusschacht für Schmutz- und für Regenwasser. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde Taufkirchen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Regiebetriebes der Gemeinde.

Das Gebiet wird von den Bayernwerken mit Strom versorgt. Falls für die Stromversorgung eine zusätzliche Trafostation erforderlich wird, kann diese auf der nordöstlichen Grünfläche beim Kinderspielfeld errichtet werden.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Taufkirchen erfolgt durch den Landkreis Erding.

## 1.5 Niederschlagswasser

Aufgrund der meist vorhandenen bindigen Deckschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser oberflächlich nicht möglich. Für die Grundstücke sind Zisternen mit 2 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von 2 l/s geplant.

Das anfallende Regenwasser des nördlichen und östlichen Erschließungsgebietes wird zunächst auf den einzelnen Grundstücken mit Hilfe von Zisternen zurückgehalten und gedrosselt in den geplanten RW-Kanal abgegeben. Dieser führt zur östlich des Baugebiets vorgesehenen Versickeranlage. Das anfallende Wasser der Straßenfläche wird ungedrosselt in die Sickermulde eingeleitet. Bei größeren Regenereignissen wird das Oberflächenwasser über einen Muldeneinlaufschacht, über eine Absetzeinrichtung in ein Füllkörperrigolensystem geführt und in den Untergrund versickert.

Das Niederschlagswasser der südlichen Straße und der Grundstücke 13, 08 und 09 des Baugebietes wird über ein Rigolensystem versickert.

Die Vorreinigung des Niederschlagswasser in der Mulde erfolgt über die 30 cm starke Oberbodenpassage. Bei der Rigole erfolgt die Vorreinigung über einen Absetzschacht. Die Bemessung der Mulde und Rigolen erfolgt nach DWA-A 138. Die Berechnung der Mulde und Rohrigolen wird für ein 10 bzw. 5-jährliches Regenereignis durchgeführt.

## 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) sind ca.  $\frac{3}{4}$  des Planungsgebietes bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

## 1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von Westen über zwei Anschlüsse an die Kreisstraße ED 13 erschlossen. Entlang der Kreisstraße besteht eine anbaufreie Zone von 15 Metern. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung des geplanten Baugebietes kann dieser Abstand bei drei Gebäuden nicht eingehalten werden. Mit Schreiben vom 10.03.2020 hat das Staatliche Bauamt Freising einer Reduzierung der Anbauverbotszone von 15,0 m auf 9,0 m zugestimmt. Dieser Abstand wird mit den festgesetzten überbaubaren Flächen eingehalten.

Die Kreisstraße ED 13 weist entsprechend den Aussagen des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) eine relativ geringe Verkehrsbelastung von nur 739 Kfz/24h und davon nur 35 LKW auf. In der Nacht fahren durchschnittlich 6 PKW pro Stunde. Aufgrund dieser Angaben und der festgesetzten 50 km/h im Ortsbereich ergeben sich bei den Verkehrsgläuschen geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 bei den Gebäuden auf den Parzellen 01, 10, 13 und 09. Deshalb erhält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise zur Orientierung der Gebäude entlang der Kreisstraße.

## **1.6 Straßenentwässerung**

Die Straßenentwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über eine zweizeilige Granitgroßsteinpflasterzeile zu den Straßensinkkästen in die geplanten Regenwasserkanäle. Über den Regenwasserkanal wird das Oberflächenwasser des Erschließungsgebietes den jeweiligen Sickeranlagen zugeführt.

## **1.7 Grundstücksentwässerung**

Für die Parzellen werden Zisternen mit gedrosseltem Abfluss angeordnet, damit das von den versiegelten Flächen anfallende Wasser nicht sofort in die Straßenentwässerung abfließt.

## **1.8 Energieversorgung**

Im Hinblick auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung im Baugebiet hat der Gemeinderat beschlossen, das Baugebiet mit Fernwärme, die durch die Abwärme eines örtlichen Biogasbetriebs entsteht, zu versorgen. Damit diese Energieart auch von den künftigen Bauwerbern genutzt wird, werden bei den gemeindlichen Grundstücken entsprechende Dienstbarkeiten in die Kaufverträge mit aufgenommen. Für die restlichen Grundstücke wurde eine Empfehlung zur Nutzung dieser Energieart als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

## **2.0 Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Taufkirchen verfolgt seit langer Zeit bereits das Ziel, die künftige bauliche Entwicklung über eine Innenentwicklung zu steuern. Bedauerlicherweise sind jedoch die meisten Grundeigentümer sowohl im Hauptort Taufkirchen als auch in den Ortsteilen für solche Maßnahmen nicht bereit. Damit ist es im Hinblick auf die große Nachfrage von gemeindlichen Bauwerbern notwendig, an geeigneten Stellen Bauflächen bereit zu stellen.

Es ist der Gemeinde am nördlichen Ortsrand von Hubenstein gelungen, nach langen zähen Verhandlungen mit zwei Grundeigentümern einen städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten, nach dem die Gemeinde einzelne Grundstücksteile für Gemeindebürger erwerben kann. Da diese Grundstücke geringfügig über die bisherige Ausweisung am nördlichen Ortsrand im Flächennutzungsplan herausgreifen, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt und damit eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 3.0 Planungskonzept



Entwurf Bebauungsplanes Nr. 111 "Hubenstein-Nord"

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine Schleife, die zwei Anbindungen an die Kreisstraße ED 13 hat. Alle Grundstücke werden über diese Schleife erschlossen. Für die Straßeneinmündungen wurden die geforderten Sichtdreiecke (70/3) eingetragen. Lediglich das Sichtfeld der südlichen Einfahrt nach Süden muss um 10,0 m verkürzt werden, da eine bereits bestehende Garage das Sichtfeld einschränkt. Sollte nach Realisierung des Baugebietes die Ausfahrtsituation kritisch sein, müsste für das Baugebiet eine Einbahnregelung festgelegt werden.

Die Anordnung der Gebäude wurde so gewählt, dass die im Süden angrenzende rückwärtige Bebauung über eine großzügige Abrundung nach Norden geführt wird. Damit kann ein harmonischer Ortsrand gestaltet werden. Die freistehenden Einfamilienhäuser werden so angeordnet, dass sie möglichst der Topografie folgen. Für einen Großteil der Gebäude werden die folgenden zwei Haustypen vorgeschlagen:

Haustyp 1 wird als zweigeschossiges Gebäude mit einer Dachneigung von 22 - 28 Grad vorgeschlagen und mit einer Wandhöhe von 6,50 m.

Haustyp 2 wird als eingeschossiges Gebäude mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss und einer steilen Dachneigung von 35 - 42 Grad festgesetzt. Die Wandhöhe bei diesem Haustyp darf maximal 4,50 m betragen.

Aufgrund der Höhenlage der künftigen Straße und zur Vermeidung von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen wird für die Parzellen 03 und 04 ein Haustyp 3 festgesetzt, der auf der Bergseite ein Vollgeschoss und auf der Talseite zwei Vollgeschosse aufweist. Um eine ausreichend große Wohnfläche auch für diese Parzellen zu gewährleisten, ist die Errichtung eines Wohnraums unterhalb der Garage zulässig.

Wegen der bewegten Topografie des Planungsgebietes wurde nach der Erstellung der konkreten Planung der Erschließungsstraße für jede Parzelle eine genaue Erdgeschosshöhe über NN festgesetzt. Die in den unterschiedlichen Haustypen angegebenen Wandhöhen beziehen sich auf diese Erdgeschosshöhen. Um flexibel auf den Bestand reagieren zu können, sind Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Höhe von maximal 30 cm zugelassen.

Zur Eingrünung des Ortsrandes wird im Norden die bestehende Gehölzgruppe als zu erhaltend festgesetzt und bis zu einer öffentlichen Grünfläche, auf der ein Kinderspielplatz angelegt werden soll, geführt. Hier soll eine lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen, ähnlich einer Streuobstwiese angelegt werden. Eine weitere öffentliche Grünfläche, die der Eingrünung des Gebietes und als Ausgleich für die Eingriffe durch die Neubebauung dient, wird im Südosten festgesetzt. Auf dieser Fläche wird auch ein naturnahes Sicker- bzw. Regenabsetzbecken festgesetzt.

## **4.0 Planinhalt**

### **4.1 Art und Maß der Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Störungen bei der Wohnnutzung auszuschließen, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Nr. 2 bis 5 BauNVO für unzulässig erklärt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 110 qm pro Hauptbaukörper festgesetzt. In dieser Festsetzung ist geregelt, dass erdgeschossige Anbauten, wie z.B. Wintergärten, diese festgesetzte Grundfläche um maximal 15 qm überschreiten dürfen. Zusätzlich ist bei den Parzellen 03 und 04 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen von maximal 35 qm für die Errichtung eines Wohnraumes unterhalb der Garage zugelassen.

Auch die Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen wird auf maximal 50 qm begrenzt, um das Maß der Versiegelung möglichst gering zu halten. Der maximale Versiegelungsgrad wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.



## 4.2 Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält detaillierte Festsetzungen zur baulichen Gestaltung. Dies betrifft in erster Linie die Wandhöhe, die Dachform und die Dachneigung. Der Bebauungsplan enthält ferner Angaben zum Dachdeckungsmaterial, zu Dachaufbauten und zur Gestaltung von Anbauten. Damit wird sichergestellt, dass sich das neue Baugebiet behutsam in das Landschaftsbild und in die bestehende Ortsstruktur einfügt.

## 4.3 Grünordnung

Durch entsprechende Festsetzungen ist sichergestellt, dass auch die privaten Grundstücke begrünt werden. Auch für die öffentlichen Grünflächen werden entsprechende Festlegungen getroffen, dass hier eine ansprechende Ortsrandeingrünung in Verbindung mit dem geplanten Kinderspielplatz entstehen kann.

## 4.4 Klimaschutzklausel gemäß § 1 (Abs. 5), Seite 2 und § 1 a, Abs. 5, BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Sparsame Versiegelung
- hoher Grünflächenanteil
- Baumneupflanzungen
- Vermeidung von Belastungsklima im Siedlungsraum durch die lockere bauliche Konfiguration (Verschattung)
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen
- Anschlussmöglichkeit an Fernwärmenetz eines benachbarten Biogasbetrieb

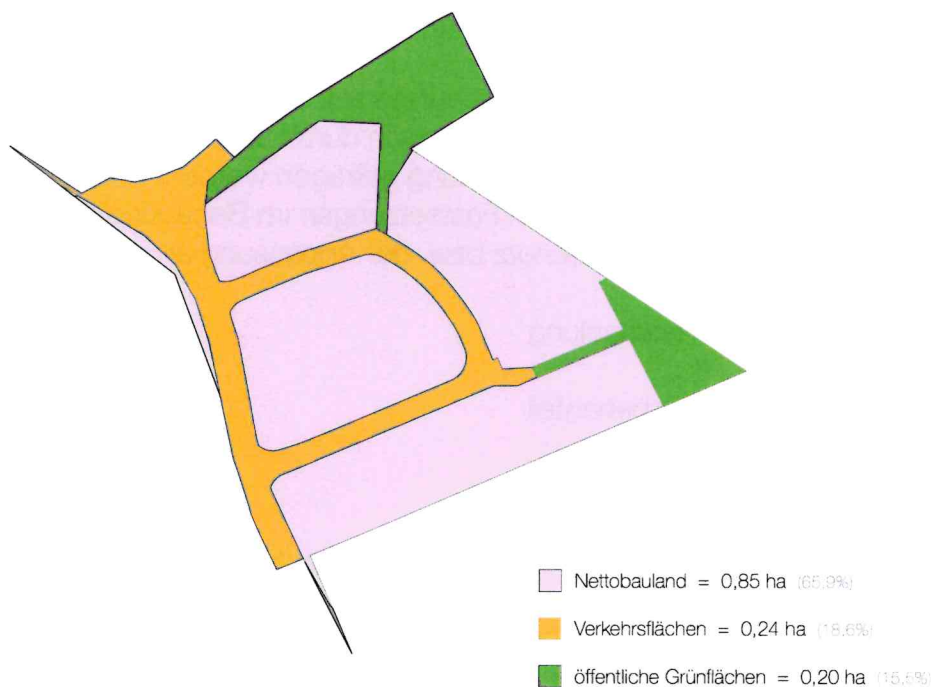
## 5.0 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird und die bestehende bauliche Abgrenzung der überbaubaren Flächen weitgehend festgeschrieben wird, wird die Eingriffsregelung des Bayerischen Naturschutzgesetzes nicht angewendet.

## 6.0 Umweltprüfung

Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

## 7.0 Flächenbilanz



Bruttobauland:	1,29 ha	100,0 %
davon...		
Nettobauland:	0,85 ha	65,9 %
Verkehrsflächen:	0,24 ha	18,6 %
öffentliche Grünflächen:	0,20 ha	15,5 %

## 8.0 Realisierung

### 8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich die beiden Grundeigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Gemeinde auf ein freiwilliges Umlegungsverfahren verständigt haben, ist ein öffentliches Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

### 8.2 Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung wird die Gemeinde in einem privatrechtlichem Erschließungsvertrag mit den Grundeigentümern abrechnen.

## 9.0 Verfahren

Nachdem das Planungsgebiet an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, für Wohnnutzung vorgesehen ist und weniger als 10.000 qm Grundfläche festsetzt, kann der § 13 b BauGB angewendet werden. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigungen von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB), abgesehen von der Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, vgl. § 13 a Satz 2 und 3 BauGB.

München, den 04.02. 2020  
geändert am 22.11.2022 (redaktionell)



.....  
Alexander von Angerer

Taufkirchen, den 04.02.2020  
geändert am 22.11.2022 (redaktionell)



.....  
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister



Ausgefertigt:  
Taufkirchen, den 02.12.2022



.....  
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister



