

# 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 85: „GUTSWIESE TEIL I“

---

Begründung zur 1. Vereinfachten Bebauungsplanänderung

**Architekt:**

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER  
GROH**  
ARCHITEKTEN

## 1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll der Bebauungsplan Nr. 85 „Gutswiese Teil I“, geändert werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2015 aufgestellt, dies ist die erste Änderung des Bebauungsplans.

Grund für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde die Grundstücke der in der Urfassung vorgeschlagenen Parzellen 3 und 4 weiter zu unterteilen und kleinteilig zu veräußern, so dass in diesem Bereich statt ursprünglich 2 insgesamt 4 Gewerbeparzellen entstehen. Um auch die Erschließung an die neue Situation anzupassen, wurde diese erste vereinfachte Bebauungsplan-Änderung in Auftrag gegeben. An die bestehenden Grundstückszufahrten soll eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit als öffentliche Verkehrsfläche auf der Parzellenfläche ergänzt werden. Dadurch werden auch die Baufenster entsprechend angepasst.

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.



Urfassung des B-Plans vom 10.02.2015 ohne Maßstab

## 2. Geplante Änderungen:

### Ergänzung einer öffentlichen Erschließungsstraße im östlichen Bereich des Bebauungsplans auf den Flächen der Parzellen 3 und 4:

Im gültigen Bebauungsplan erfolgt die Erschließung der Parzellen 3 und 4 über eine nebeneinanderliegende Zufahrt von der Veldener Straße her. Geplant ist nun im Zuge der Veräußerung der Grundstücke die beiden Parzellen weiter zu unterteilen. Aus den ursprünglich zwei Parzellen sollen nun 4 Parzellen (Parzellen Nr. 3 – 6) werden.

Hierzu ist eine Anpassung der Erschließungssituation notwendig, da alle Grundstücke eine eigene Zufahrt über eine öffentliche Straße benötigen.

Die Bemessung des Wendeplatzes ist für 3-achsige Fahrzeuge der Feuerwehr und der Müllabfuhr ausreichend bemessen (Abmessungen ca. 22,3 m x 20,5 m).<sup>^</sup>

Neuregelung:

Neue Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit mit daraus resultierender Anpassung der Baufenster (s. Planzeichnung).

Es ergeben sich folgende Parzellenflächen:

Parzelle 3: ca. 1.909 m<sup>2</sup> inkl. privater Grünfläche

Parzelle 4: ca. 2.253 m<sup>2</sup> inkl. privater Grünfläche

Parzelle 5: ca. 1.948 m<sup>2</sup> inkl. privater Grünfläche

Parzelle 6: ca. 1.964 m<sup>2</sup> inkl. privater Grünfläche

### Erweiterung der Baufenster der Parzellen 3 und 4 nach nach Norden:

Das Baufenster der Parzellen 3 und 4 wird um ca. 3,0 m nach Norden erweitert. Damit nimmt es die Flucht der nördlichen Begrenzung des Baufensters in Parzelle 1 auf.

Grund für die Erweiterung des Baufensters ist der Ausgleich an bebaubaren Flächen, die aufgrund des neugeplanten Wendeplatzes entfallen. Da im gesamten Baugebiet die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten sind und die Parzellen zudem die private Ausgleichsfläche im Norden aufweisen, sind nachbarschaftliche Konflikte nicht zu erwarten. Die Höhe der GFZ und GRZ der Urfassung bleiben unangetastet.

## 3. Grünordnung

Die Grünordnung wird nicht geändert. Grünordnerische Belange sind nicht betroffen.

## 4. Weitere Auswirkungen:

Schonender Umgang mit Grund und Boden:

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft.

Da keine Erhöhung des Baurechts und keine faktische Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen stattfindet, findet in Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden keine wesentliche Veränderung statt.

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen

**Aufgestellt:**

Ort, Datum und Unterschrift

---

Franz Hofstetter 1. Bürgermeister

---

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh