

Bebauungsplan Nr. 91

„Granting Süd“

Begründung zum Bebauungsplan

Verfasser:

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Fassung vom 26.10.2017

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll für den Bereich südlich der B 388 im Gemeindeteil Granting ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Planbereich soll als WA, Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Grund für das Planungsverfahren ist es durch die konkrete Bauleitplanung eine geordnete und städtebaulich sinnvolle Entwicklung abzusichern. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund dringlich, dass die bestehende Siedlung über Jahrzehnte ohne städtebauliche Ordnung entstanden ist und an verschiedenen Gebäuden deshalb baurechtswidrige Zustände entstanden sind, die durch das Bebauungsplanverfahren zumindest in Zukunft ausgeschlossen werden sollen.

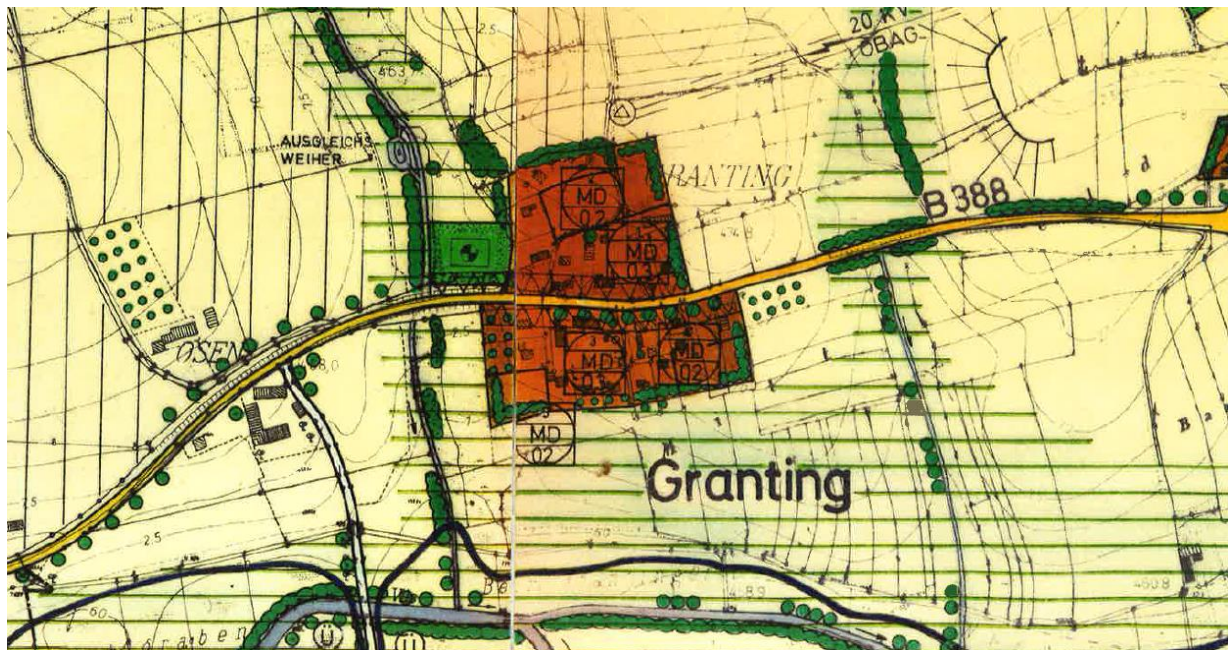
Die aktuelle Bauleitplanung und ihre Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung, so dass im Sinne des Gleichheitsgebotes keine neuen Gebäudetypen entstehen können. Andererseits werden durch den Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die im Vergleich zur Einordnung nach §34 BauGB eine deutliche Reduzierung des Baurechts bedeuten. Da die vorliegende Planung also auf keiner Parzelle zu einer Wertminderung durch etwaiges entzogenes Baurecht führt, können Entschädigungsansprüche nach §42 BauGB ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Erforderlichkeit:

Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus §1 Abs. 3 BauGB Baugesetzbuch, damit eine städtebaulich geregelte Entwicklung stattfinden kann. Wie oben beschrieben handelt es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine bestehende Siedlung die aber noch etliche Baulücken aufweist. Um deren Bebaubarkeit in Zukunft sinnvoll zu regeln, die Nachverdichtung zu fördern und angedachte Ersatzbauten mit Planungssicherheit zu belegen, hält es die Gemeinde für dringend erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Darüber ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Gemeindegebiet beiträgt. Dieser soll nicht nur im Hauptort sondern auch in kleineren Siedlungsschwerpunkten wie Granting durch Nachverdichtung stattfinden.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet MD vor. Nachdem in der zu überplanenden Fläche faktisch ein Wohngebiet vorliegt, weil eine gemischte Nutzung nicht vorhanden ist, soll dieses im Bebauungsplan auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Berichtigung von MD–Dorfgebiet auf WA–Allgemeines Wohngebiet soll bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der B 388 im Gemeindeteil Granting. Die Planungsfläche ist zum größten Teil bereits durch Ein- und Zweifamilienhäuser bebaut. Im gesamten Ortsteil Granting wohnen derzeit etwa 110 Einwohner. Von der Überplanung sind 30 Flurstücke und 15 Wohnhäuser betroffen.

Im Norden begrenzt die Bundesstraße B388 das Plangebiet. Südlich, westlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich mit insgesamt ca. 26.957 m² umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:

- FINr: TF320: 1622 m²
- FINr: TF329/5: 1765 m²
- FINr: TF329/5: 1352 m² (Teilbereich)
- FINr: TF329/9: 881 m²
- FINr: TF329/3: 925 m²
- FINr: TF329/2: 762 m²
- FINr: TF329/1: 896 m²
- FINr: TF335/4: 1017 m²
- FINr: TF335/3: 1296 m²
- FINr: TF336: 999 m² (Teilbereich)
- FINr: TF337/2: 735 m²
- FINr: TF338: 2928 m² (Teilbereich)
- FINr: TF337/1: 557 m²
- FINr: TF337: 580 m²
- FINr: TF336/1: 488 m²

- FINr: TF336/2: 457 m²
- FINr: TF335/2: 1686 m²
- FINr: TF329/7: 609 m²
- FINr: TF329/6: 2831 m²
- FINr: TF329/10: 336 m²
- FINr: TF329/4: 633 m²
- FINr: TF329/14: 68 m²
- FINr: TF336/7: 241 m²
- FINr: TF336/3: 86 m²
- FINr: TF13: 1807 m² (Teilbereich)
- FINr: TF468: 612 m² (Teilbereich)
- FINr: TF468/1: 332 m²
- FINr: TF13/2: 401 m²
- FINr: TF13/3: 18 m²
- FINr: TF13/4: 23 m²
- FINr: TF13/5: 10 m²

Davon sind ca. 4.286 m² Verkehrsflächen und ca. 269 m² öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet ist von Nord nach Süd leicht hanglagig. Weiter südlich verläuft der sog. Flutkanal, wobei es sich bei diesem lediglich um einen kleinen Bachlauf handelt.



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich

3. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 388. Von dieser Straße aus führen drei Anliegerstraßen in die Ortschaft hinein und sollen aus verschiedenen Gründen geändert werden.

Eine Stichstraße erschließt mit einem großen Bogen den größten Teil des Planungsgebietes und endet mit einem kleinen PKW-Wendeplatz. Um das Rückwärtsfahren für Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen, soll diese Straße auf 5 m verbreitert werden.

Zwei weitere Privatstraßen erschließen zurzeit die restlichen Parzellen und sollen künftig ganz oder teilweise öffentlich gewidmet werden. So werden die Mindestabstände für Feuerwehruzufahrten bei den Gebäuden bzw. Baufenstern, die weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, nach Art. 5 Abs. 1 BayBO eingehalten.

- Eine Privatstraße befindet sich ganz im Osten des Planungsgebietes und ist ca. 60 m lang. Sie soll komplett öffentlich gewidmet werden.
- Die zweite Privatstraße befindet sich westlich der öffentlichen Straße und ist ca. 55 m lang. Hier soll nur der nördliche Teil öffentlich gewidmet werden.

Als Zufahrt in den südlichen Grundstücksbereich von Parzelle 12 soll eine private Grundstückszufahrt öffentlich gewidmet werden, um die Mindestabstände für die Feuerwehruzufahrten nach Art. 5 Abs. 1 BayBO von 50 m einhalten zu können.

Die eingezeichneten Sichtdreiecke regeln die Bedingungen für freie Sicht in die B 388, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren auf die Bundesstraße zu ermöglichen.

4. Bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Gebietskategorie

Das Plangebiet wird als WA, Allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen. Dieses wird gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen gewidmet. Von der Möglichkeit, bestimmte Nutzungen auszuschließen wird hier nicht Gebrauch gemacht.

4.2 Dichte der Bebauung:

Die Dichte der Bebauung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl und die Baugrenzen gesteuert. Dabei wurde mit GRZ=0,3 eine Baudichte festgesetzt, die bewusst unter der in §17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 liegt, um die vorzufindende, eher lockere Baudichte beizubehalten. Der Wert wurde durch Analyse von der am dichtesten bebauten Parzellen im Bestand abgeleitet. In Bezug auf die Nebenanlagen funktioniert die Festlegung nach § 19 Abs. 4 BauNVO allerdings nicht ausreichend. Deshalb wurde festgesetzt, dass die jeweils max. festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 90% überschritten werden darf.

4.3 Baugrenzen und Abstandsflächen:

Die Baugrenzen für Wohngebäude wurden für jede Parzelle festgesetzt um auf den Grundstücken eine klare Ordnung herzustellen. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei wurden Baufenster auch über bestehende Gebäude gelegt. An einigen Grundstücken (z. B. 4 und 11) sind diese kleiner als die Bestandshäuser. Solche „Einschränkungen“ wurden festgesetzt, wenn Abstandsflächen offensichtlich unterschritten waren. Um auf Dauer die nachbarschaftsrechtlichen Belange und das Gebot der Rücksichtnahme zu wahren, wurde die Geltung des Abstandsflächenrechtes nach Art. 6 BayBO angeordnet.

An anderen Stellen wurden erheblich größere Baufenster eingeführt um Nachverdichtung zu ermöglichen.

4.4 Bauliche Gestaltung:

Die Wohnbauflächen sind in zwei Gebiete WA 1 und WA 2 unterteilt, die eine Bebauung mit sowohl Doppel- oder Einzelhäuser als auch Hausgruppen bestehend aus max. 3 Häusern vorsieht. Dabei dürfen insgesamt 3 verschiedene Haustypen entstehen.

WA1: Das entlang der Bundesstraße situierte Baufeld ist für die höheren Gebäudetypen vorgesehen.

In diesem Bereich ist nur ein Haustyp möglich:

Haustyp 1:

Die Häuser sollen mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m ausgebildet werden und als Dachform sind nur Satteldächer mit maximal 30° Neigung erlaubt. Das bedeutet, dass ein Gebäudetyp mit maximal zwei Vollgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß errichtet werden kann. Zusätzlich werden 2 Dachgauben oder ein Quergiebel pro Haus zugelassen.

Diese Festlegungen wurden getroffen, weil der Gebäudetyp bereits in diesem Baufeld der Siedlung am Westlichen Ortsausgang vorzufinden ist.

WA2: Dieses Baufeld soll eine niedrige Bebauung analog zu den meisten Bestandsgebäuden beinhalten

Für diesen Bereich sind zwei Haustypen möglich:

Haustyp 2:

Die Häuser sollen mit einer maximalen Wandhöhe von 4,80 m ausgebildet werden und als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 38° erlaubt. Das bedeutet, dass ein Gebäudetyp mit maximal zwei Vollgeschoßen errichtet werden kann.

Pro Haus sind maximal 2 Dachgauben oder ein Quergiebel erlaubt. Quergiebel sind dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Haustyp 3:

Die Häuser sollen mit einer maximalen Wandhöhe von 5,40 m ausgebildet werden. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 25° erlaubt. Das bedeutet, dass ein Gebäudetyp mit maximal zwei Vollgeschoßen errichtet werden kann.

Diese Festlegungen wurden getroffen, weil diese beiden Gebäudetypen in der jetzigen Bebauung von Grantig Süd bereits vorzufinden sind.

Photovoltaik- und Solarkollektorplatten sind zulässig und im Bestand bereits vorhanden.

5. Stellplätze und Garagen

Für jegliche Bebauung ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen(Vils), in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung, die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden.

Für alle Grundstücke die direkt an der B 388 angrenzen gilt, dass die Grundstückszufahrten so ausgebildet werden, dass ein vorwärts Ausfahren auf die Bundesstraße möglich ist und man beim Ausfahren nicht rückwärts auf die B 388 stoßen muss.

6. Einfriedungen

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung nicht zugelassen. Desweiteren sind diese grundsätzlich sockellos auszuführen. Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,00 m hoch ausgeführt werden. Höhere Einfriedungen würden das Ortsbild nachteilig beeinflussen und zu abgeschotteten Grundstücken führen. Vorplätze zwischen Garagen/Carports und der Straße dürfen nicht eingefriedet werden.

7. Erschließung**7.1 Regenwasser**

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser. Anfallendes Regenwasser wird über private Ableitungen in die Vils geführt. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENNOG) sind dabei von allen Beteiligten einzuhalten um eine unbelastete Weiterleitung des gestauten sicherstellen zu können. In die Regenwasserkanäle darf aus den gleichen Gründen

kein verschmutztes Wasser, wie z. B. durch Autowäsche, eingeleitet werden.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer werden über die bestehenden Sammelschächte und Druckleitungen zur Fäkalschlammanlage Siebmühle geführt, so dass die Beseitigung des Abwassers gesichert ist.

7.3 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird durch bestehenden Wasserversorgungsleitungen versorgt.

7.4 Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude erfolgen über Erdkabel. Für die anfallenden Erd- und Pflanzarbeiten der neuen Parzellen ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

8. Weitere Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

8.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Das Grundstück besteht bereits als Wohnbaugebiet. Landwirtschaftlichen Flächen werden nicht berührt.

8.3 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Die vorliegende Planung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, aus folgenden Gründen:

- Durch die Nachverdichtung und Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes können Potentiale genutzt werden, die an anderer Stelle nicht als Neubaugebiet auf der grünen Wiese ausgewiesen werden müssen.
- Die Fläche wird bereits überwiegend als Wohnbaugebiet genutzt.
- Die zusätzlichen Bauflächen können ohne den zusätzlichen Bau- von Verkehrsflächen gewonnen werden.
- Die zusätzlichen Bauflächen können ohne den Verbrauch von Landwirtschaftlichen Flächen gewonnen werden.

- Des Weiteren wurden zum schonenden Umgang mit Grund und Boden die Bodenversiegelungen per Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum Beispiel müssen die Beläge der Zufahrten und Parkflächen versickerungsfähig hergestellt werden.

8.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Die Planung der neuen Häuser wurde so angelegt, dass durch die südorientierten Dachflächen auf den geplanten Dächern der Gebäude eine optimale Situation für die aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.
- Die neuen Baufenster wurden so gewählt dass nur kompakte Bauformen möglich sind, so dass hier energieeffiziente und somit klimafreundliche Bauformen entstehen werden.
- Da es sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Bodendenkmäler

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich vermuteter Bodendenkmäler. Auf die Meldepflicht wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler, die im Zusammenhang mit der Planung zu sehen sind, sind in der Umgebung nicht vorhanden.

10. Immissionsschutz

10.1 Geruchsbelastungen

Emissionsorte, die auf eine erhöhte Geruchsbelastung hinweisen, sind in der Umgebung nicht vorhanden. Auf die Geruchsbelastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Felder wird im Bebauungsplan hingewiesen.

10.2 Lärmbelästigung

Um auf die erhöhte Lärmbelästigung zu reagieren, müssen Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Straße (B 388) abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile so auszulegen, dass die dem Lärmpegelbereich IV, III und II der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabelle 8-10 der DIN 4109). Der Einwirkbereich des Lärmpegelbereiches IV erstreckt sich bis 24 m und der des Lärmpegelbereiches III bis 50 m, ausgehend von der Straßenmitte.

11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

11.1 Grünordnung

Das Plangebiet ist ein bestehendes, innerörtliches Siedlungsgebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern auf eigenem Grundstück. Der vorliegende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung soll zur Nachverdichtung und Erweiterung dienen und die zukünftige Entwicklung steuern.

Der Planungsbereich grenzt im Norden an die B 388, westlich, südlich und östlich schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Das Wohngebiet beginnt nach einer Böschung ca. 1,50 m tiefer als die Bundesstraße 388 und fällt gleichmäßig nach Süden ab.

Im gesamten Bereich befinden sich wenige schützenswerte, weil strukturgebende Großbäume, lediglich im Westen schließt eine höhere Baumreihe aus Eschen und Hainbuchen mit dichtem Unterwuchs aus Feldgehölzen ab. Die bestehenden Gärten werden oft von Thujenhecken gefasst, weitere Nadelgehölze und einige Obstgehölze wachsen auf den Grundstücken.

Zur Fassung des Siedlungsgebietes und zur Schaffung strukturreicher Übergänge werden Bäume und Feldgehölze im Südwesten festgesetzt. Südlich sollen Sichtachsen in die freie Landschaft bestehen bleiben, so werden einzelne Großbäume umgeben von Sträuchern festgesetzt. Für Neupflanzungen ist ein Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten

Durch weitere Festsetzungen innerhalb der Grünordnung wird versucht, den Bestand zu sichern, nachhaltig zu verbessern und eventuelle Eingriffe zu minimieren:

Festgesetzte Maßnahmen:

- je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen
- nicht überbaute Flächen sind zu begrünen
- entfernte Bestandsbäume sind auf dem Grundstück auszugleichen
- Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden
- Neue Beläge sind versickerungsfähig auszubilden
- die Einfriedungen sind sockellos auszuführen

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach der "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise" des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann auf eine differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden.

Es entsteht kein Kompensationsbedarf.

Genauere Abhandlungen der Schutzgüter stehen im zugehörigen Umweltbericht vom 07.03.2017.

Aufgestellt:

Ort, Datum und Unterschrift

Franz Hofstetter, Erster Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh