

# 01. Änderung zum Bebauungsplan: „Ehemaliges Bahnhofsgelände Taufkirchen (Vils)“

---

Begründung

## Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER  
GROH**  
ARCHITEKTEN

Fassung vom 30.05.2017

## Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll der Bebauungsplan „Ehemaliges Bahnhofsgelände Taufkirchen (Vils)“ geändert werden. Der Bebauungsplan in seiner Urfassung wurde am 21.02.2017 rechtskräftig. Dies ist die erste Änderung des Bebauungsplans.

Die vorliegende Änderungsplanung ersetzt vollständig die Urfassung des Bebauungsplans vom 21.02.2017. Zur besseren Kenntlichmachung sind Änderungen in der Planzeichnung für die Dauer des Verfahrens hell unterlegt und Änderungen im Textteil in rot dargestellt.



### Bestehender Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Der Grundstückseigentümer hat mit der Beplanung der Parzellen begonnen. Seit Aufstellung des Plans im Jahr 2014, hat sich die Situation im Bereich des Bebauungsplans und in der direkten Umgebung des Plans in der Art verändert, dass eine Bebauungsplan-Änderung geboten ist. Im Wesentlichen umfasst die vorliegende Bebauungsplan-Änderung folgende Bereiche:

1. Einarbeitung der konkreten Straßenplanung in den Bebauungsplan, was zu leichter Verschiebung der Parzellen 1 – 4 führt. Dadurch und aufgrund konkreter Planungen auf den

Parzellen sollen die Baufenster in ihrer Lage und Dimension an die neue Situation angepasst werden.

2. Parzelle 4: Erhöhung der Grundfläche auf 200 m<sup>2</sup>
3. Die Höhenlage der Gebäude soll nicht mehr auf das natürliche Gelände bezogen werden. Neuer Bezugspunkt ist die Höhe des vorhandenen östlich gelegenen Geh- und Radwegs.
4. Die Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen soll auf den vorhandenen östlich gelegenen Geh- und Fahrradweg bezogen werden.
5. Die festgesetzten maximalen Wandhöhen für die Hauptgebäude werden erhöht. In WA1 soll die zulässige maximale Wandhöhe 8,75 m, in WA2 7,00 m betragen.
6. Die Flächen für die Carports werden erweitert.
7. Die Dachneigung in WA1 soll auf 18° bis 22° abgeändert werden.

Der Bebauungsplan in seiner Urfassung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a, Bebauungspläne der Innenentwicklung, aufgestellt. Insbesondere aufgrund der geänderten zulässigen Wandhöhen werden die Grundzüge der Planung verändert, so dass die Änderung erneut im Verfahren nach § 13a durchgeführt wird. Für eine durch die Änderung herbeigeführte Beeinträchtigung von Schutzgütern, Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP- pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht begründet. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

### **Geplante Änderungen:**

1. Einarbeitung der Straßenplanung des Erschließungsplaners, Anpassung der Baufenster der Parzellen 1 – 4 in Lage und Dimension:

Die inzwischen erstellte Planung des Erschließungsplaners wurde in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eingearbeitet. Dadurch wurde der Wendehammer am Spielplatz um 2,0 m nach Norden versetzt, wodurch die nördliche Begrenzung von Parzelle 4 um etwa 2 m nach Norden verschoben wurde.

Die Baufenster der Parzellen 1-4 werden in ihrer Tiefe verbreitert (s. Planzeichnung). Auf diese Weise ist es den Bauherren möglich die festgesetzte Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> pro Parzelle auszunutzen. Das Baufenster von Parzelle 4 wird zudem in der Breite an die Baufenster der Parzellen 1 – 3 angepasst.

2. Parzelle 4: Erhöhung der Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup>:

Durch den Verschiebung des Wendehammers nach Norden (s. Punkt 1.) hat sich die Fläche der Parzelle 4 vergrößert. Damit soll auch die Grundfläche für Parzelle 4 den

Festsetzungen der Parzellen 1 – 3 angepasst werden. Städtebaulich ist es vom Architekten gewünscht eine Folge von möglichst gleich großen Baukörpern auf den Parzellen 1- 4 zu erreichen.

Bisherige Regelung:

Festgesetzte Grundfläche 180 m<sup>2</sup>

Neue Regelung:

Festgesetzte Grundfläche 200 m<sup>2</sup>

### 3. Höhenlage der Gebäude:

Bezüge auf das natürliche Gelände sind aufgrund der inzwischen erfolgten Altlastenabtragung nicht mehr möglich. Zwar wurde das Gelände wieder aufgeschüttet, doch ist die natürliche Höhenlage, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, nicht mehr ablesbar. Deswegen soll sich die Höhenlage der Gebäude auf den bestehenden östlichen Geh- und Radweg beziehen.

Da die Lage der Erdgeschoßebene für die städtebauliche Wirkung nicht relevant ist, sondern nur die Gesamthöhe der Gebäude, soll der Bezug für die EG-Ebene im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung entfallen. Stattdessen soll die festgesetzte Wandhöhe auf die Höhe des Geh- und Radwegs bezogen werden, wodurch die maximale Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt wird (s. Punkt 5.)

Bisherige Regelung:

Die Höhenlage ist so zu wählen, dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß allseitig max. 20 cm oberhalb des natürlichen Geländes liegt.

Neuregelung:

Bisherige Regelung entfällt.

### 4. Zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen:

Das natürliche Gelände ist nicht mehr nachvollziehbar. Deswegen können Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr darauf bezogen werden. Auch hier soll der östliche Geh- und Radweg den Höhenbezug herstellen.

Bisherige Regelung unter B.3.1:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,3 m vom natürlichen Gelände abweichend zulässig.

Neuregelung:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,3 m über/unter OK des bestehenden Fuß- und Radwegs im Osten zulässig (gemessen in der Flucht der Nordfassade des Hauptgebäudes).

##### 5. Neue festgesetzte Wandhöhen:

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet wurden dreigeschossige Bauten errichtet, die zur Zeit der Planaufstellung noch nicht vorhanden waren und sich teilweise noch im Bau befinden. Das Baugebiet am Weidenhain befindet sich in direkter Sichtbeziehung zum ehemaligen Bahnhofsgelände in einer Entfernung von ca. 80 m.



*Sicht vom Baugebiet aus auf die dreigeschossige Bebauung am Weidenhain*

Bezugnehmend auf die erfolgte Bauentwicklung in direkter Umgebung soll in WA1 die maximal zulässige Wandhöhe auf 8,75 m erhöht werden. Gleichzeitig soll die Wandhöhe des deutlich niedriger geplanten Gebäudes in WA2 auf 7,0 m erhöht werden, um gegenüber der benachbarten höheren Bebauung nicht zu stark abzufallen.

Die geplante Dreigeschossigkeit ist zudem vereinbar mit der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach Wohnungen im Gemeindegebiet Taufkirchen (Vils). Im WA1 sind Mehrfamilienhäuser geplant.

Der untere Abschluss der festgesetzten Wandhöhe soll nicht mehr die Erdgeschoss-Ebene sein, sondern die Höhe des östlich gelegenen Geh- und Radwegs in der Flucht der Nordfassade.

Bisherige Regelung unter B.3.2:

WA1: Wandhöhe: maximal 6,50 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

WA2: Wandhöhe: maximal 6,00 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Neuregelung:

WA1: Wandhöhe: maximal 8,75 m über Oberkante des bestehenden Fuß- und Radwegs im Osten (gemessen in der Flucht der Nordfassade des Hauptgebäudes). Oberer Wandabschluss ist der Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

WA2: Wandhöhe: maximal 7,0 m über Oberkante des bestehenden Fuß- und Radwegs im Osten (gemessen in der Flucht der Nordfassade des Hauptgebäudes). Oberer Wandabschluss ist der Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

#### 6. Erweiterung der Flächen für die Carports:

Für die Erstellung der Carports wurden zu geringe Flächen vorgesehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen pro Haus in WA1 6 Carports möglich sein, was mit der geplanten Dreigeschossigkeit der geplanten Mehrfamilienhäusern (s. Punkt 5.) in WA1 vereinbar ist.

Die geänderten Flächen sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

#### 7. Änderung der Dachneigung in WA1:

Bezüglich der Dachneigung in WA1 soll ebenfalls der Bezug zum Baugebiet „Am Weidenhain“, zu dem eine direkte Sichtbeziehung besteht, hergestellt werden. Dort ist eine geringe Dachneigung vorhanden (s. Foto).

Zudem soll durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe (s. Punkt 5.) die Firsthöhe nicht über die Maßen erhöht werden, damit die Gebäude nicht zu wuchtig erscheinen. Deswegen soll die zulässige Dachneigung in WA1 reduziert werden.

Bisherige Regelung unter B.3.2:

WA1: Dachneigung 30 – 36°

Neuregelung:

WA1: Dachneigung 18 – 22°

## **Grünordnung**

Die Grünordnung wird nicht geändert.

## **Weitere Auswirkungen:**

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.

a) Schonender Umgang mit Grund und Boden:

In Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden finden keine nachteiligen Veränderungen statt. Durch die Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhen werden in WA1 3 Vollgeschosse möglich, was zu einer größeren Ausnutzung von Grund und Boden führt.

b) Land- und Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

## **Aufgestellt:**

Ort, Datum und Unterschrift

---

Franz Hofstetter 1. Bürgermeister

---

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh