

Bebauungsplan Nr. 92

„Am Schillerhof“

Taufkirchen (Vils)

Begründung zum Bebauungsplan

Architekt:

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Grünordnung:



MUSSNIG
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

christian mussnig	stadtplatz 80	tel 08631-185384
dipl. ing. (fh) la	84453 mühldorf	mobil 0179-9082476
		fax 08631-1673970

Fassung vom 01.08.2017

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll für die Grundstücke südlich des Landwirtschaftlichen Anwesens der Familie Schiller und westlich des Gewerbegebiets am nördlichen Ortsausgang von Taufkirchen eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Dabei sollen sowohl Einfamilienhäuser aber auch familiäre Mehrgenerationen-Anwesen ermöglicht werden. Anlass und Idee für eine sozial-alternative Wohnsiedlung im Sinne eines Mehrgenerationen-Dorfes werden durch die Gemeinde und den ortsansässigen gemeinnützigen Verein „OASE Lebenskreis e.V.“ bereits seit einigen Jahren diskutiert und geplant. Aus diesen Studien abgeleitet möchte die Gemeinde nun einige größere Bauparzellen anbieten, auf denen familiär organisiertes Wohnen mit mehreren Wohneinheiten möglich ist.

~~Zudem sollen im Rahmen der Planerstellung die angrenzenden Gewerbebetriebe auf dem östlichen Nachbargrundstück erweitert werden.~~

~~Im Laufe des Verfahrens wurde der Umgriff des Gebiets verändert. Die direkt im Osten angrenzende Fläche war als Erweiterungsfläche des dahinter liegenden Gewerbegebiets (derzeit Lidl, Müller und Getränkemarkt) im Umgriff enthalten. Diesen Erweiterungsflächen für die Einzelhandelsmärkte standen Hindernisse in Bezug auf Erfordernisse der Raumordnung entgegen, deren Klärung Zeit in Anspruch nehmen wird. Um für die Wohnbebauung dennoch zeitnah Baurecht zu schaffen, wurde das Gewerbegebiet während des Verfahrens vom Umgriff abgekoppelt. Die Gewerbeflächen sollen stattdessen im Anschluss in einem eigenständigen Verfahren als Sondergebiet entwickelt werden.~~

Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet derzeit eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Das im Norden angrenzende Biotop mit Streuobstwiese im Bereich des Schillerhofs liegt zum geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber außerhalb der bebaubaren Flächen. Der Flächennutzungsplan muss auf die vorliegende Planung angepasst werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

Städtebauliche Erforderlichkeit: Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum fördern, da der Bedarf und die Nachfrage anhaltend sehr groß sind.

Derzeit sind im Ortsgebiet Taufkirchen/Vils keine Grundstücke mehr verfügbar, schon gar nicht für mehrere Wohnungen. Die in der Anlage angefügte Aufstellung einschl. Luftbild über die derzeit unbebauten Flächen im Ortsgebiet von Taufkirchen zeigt, dass keine geeigneten innerörtlichen Alternativflächen zur Verfügung stehen. Dementsprechend hoch und ungebrochen ist die Nachfrage der einheimischen Bevölkerung, aber auch aus Gebieten rund um München, Erding und dem Flughafen.

Die einheimische Taufkirchener Bevölkerung ist inzwischen darauf angewiesen, dass die Gemeinde Wohnbauflächen im sog. „Einheimischen Modell“ zur Verfügung stellt, da die Grundstückspreise auf dem freien Markt auch im Raum Taufkirchen inzwischen kaum zu bezahlen sind. Deshalb will die Gemeinde dafür sorgen, dass die nachfolgenden Generationen in ihrem

räumlichen und sozialen Umfeld attraktive und bezahlbare Wohnmöglichkeiten vorfinden. Die Abwanderung, vor allem von Familien, soll dadurch verhindert werden.

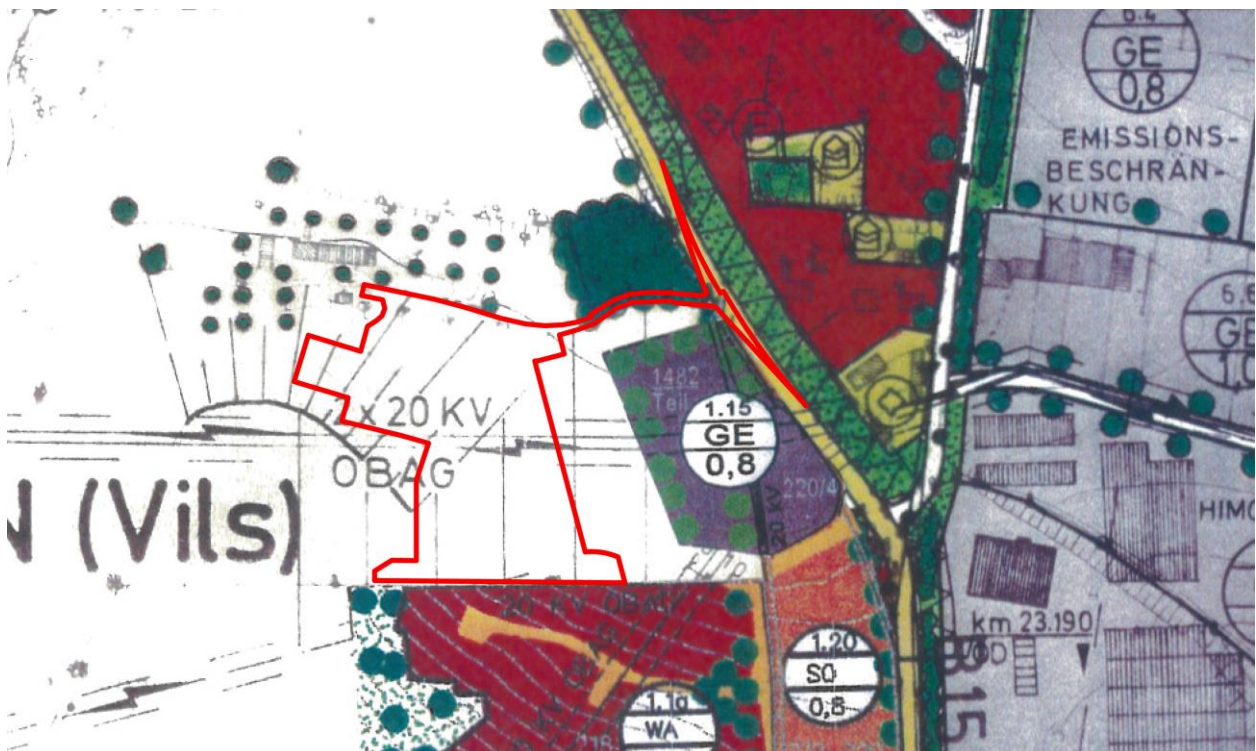
Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus §1 Abs. 3 BauGB damit die Neuausweisung als geregelte städtebauliche Entwicklung stattfinden kann. Darüber ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung vor allem auch im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausschlaggebender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Schaffung von mehr Wohnraum mit sozial stabiler Bewohnerstrukturen beiträgt.

Seit Ende August 2016 sind im Gebiet „Am Schillerhof“ 7 Parzellen des WA bereits fest an ausschließlich Ortsansässige vergeben, obwohl der Bebauungsplan noch lange nicht rechtskräftig war. Die übrigen 3 Wohnparzellen werden für die Kinder des Grundstückseigentümers zurückgehalten.

Der Planbereich soll als WA, Allgemeines Wohngebiet ~~und als GE-E, eingeschränktes Gewerbegebiet~~, ausgewiesen werden.

~~Die Erweiterung der Gewerbeflächen ist notwendig, um die Abwanderung der betreffenden Märkte zu verhindern. Mit der Erweiterung der Einkaufsmärkte ist keine wesentliche Vergrößerung von Verkaufsflächen verbunden. Die räumliche Enge in Lager- und Verkaufsräumen soll mit der Baumaßnahme entschärft werden, die Wegflächen in den Märkten Lidl, Müller und dem Getränkehandel vergrößert bzw. erweitert. Die Sortimentspalette soll dabei nicht erweitert werden, sondern die Waren dem Kunden besser präsentiert werden.~~

~~Ziel ist es die Märkte dem Standort im nördlichen Taufkirchen zu erhalten, insbesondere auch zur Nahversorgung der nördlichen und südlich anschließenden Wohngebiete. Diese erfüllen eine wichtige Aufgabe zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete und für Mitarbeiter der nahegelegenen Gewerbebetriebe.~~



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich

Lage und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsbereich der Gemeinde Taufkirchen/ Vils. Die Planungsfläche ist derzeit zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 488 m und 500 m über NN. Damit herrscht im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von insgesamt 12 Metern.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern TF 1482, 1483, TF 230, 1482/2, TF 220/10.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Streuobstwiesen und Anliegerstraße
Süden: Wohnbebauung mit Reihen- und Einfamilienhäusern
Osten: landwirtschaftliche Fläche, **die als Sondergebiet ausgewiesen werden soll**,
dahinter Gewerbebebauung und die B15.
Westen: landwirtschaftliche Wiesen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. **13.350 m²** und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

Ca. **7.683 m²** für folgende 10 Bauparzellen:

- Parzelle 01: 656 m²
- Parzelle 02: 637 m²
- Parzelle 03: 639 m²
- Parzelle 04: 1.380 m²
- Parzelle 05: 880 m²
- Parzelle 06: 788 m²
- Parzelle 07: 993 m²
- Parzelle 08: 501 m²
- Parzelle 09: 540 m²
- Parzelle 10: 669 m²
- ~~- Parzelle 11: 1.509 m²~~

Ca. 2.640 m² für Verkehrsflächen

Ca. 2.248 m² für private Grünflächen, inklusive Biotop

Ca. 779 m² für öffentliche Grünflächen



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich

2. Verkehr

Das Bebauungsgebiet befindet sich westlich des bestehenden Gewerbegebiets mit mehreren Einzelhandelsmärkten. Es soll über zwei getrennte Zufahrten erschlossen werden, wobei die Erschließung der Parzellen 4 - 10 von den südöstlich des Schillerhofs gelegenen Einfamilienhäusern (Parzellen 1-3) getrennt wird.

~~Die ausgewiesene GE-Fläche dient als Erweiterungsfläche der bestehenden Einkaufsmärkte. Ein Zugang von der Jadwigastraße her ist nicht vorgesehen.~~

2.1 Erschließung der Parzellen 1 - 3:

Die dem Schillerhof zugeordneten drei Einfamilienhaus-Parzellen nutzen den bisherigen Zufahrtsverlauf des Schillerhofs, der nordöstlich der Bebauung in die Bundesstraße B15, Richtung Landshut mündet. Diese Zufahrtsstraße mündet außerhalb der dafür vorgesehenen straßenrechtlichen Streckenabschnitte (OD-E Grenzen) in die Bundesstraße B15. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt wurde vereinbart, dass diese Straße ausschließlich für die Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen darf, die dem Schillerhof zugeordnet sind (WA1). Dabei wurde berücksichtigt, dass die Bestandssituation so zwar geduldet ist, aber nicht für eine deutlich höhere Frequentierung geeignet ist. Die Einmündung liegt nördlich des bestehenden Einkaufsmarkts und war bisher die alleinige Zufahrt des Hofes. Das in diesem Bereich eingezeichnete Sichtdreieck regelt die Bedingungen für eine freie Sicht in die Bundesstraße, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.

Die steigende Verkehrsbedeutung (Zufahrt für 3 neue Wohngebäude) rechtfertigt eine Aufstufung der bisherigen Privatstraße zur Ortsstraße. Die Straßenbaulast geht somit auf die Gemeinde Taufkirchen über.

Die Zufahrtsstraße muss auf ihrem gesamten Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen, so dass die Befahrbarkeit durch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge gesichert ist. **In den Straßenabschnitten, die diese Breite nicht aufweisen, wird die bisherige Zufahrtstraße entsprechend nach Süden erweitert.** Die Straße gilt weiterhin als Straße ohne Begegnungsverkehr. Das Wenden durch Zurückstoßen wird diesen Fahrzeugen im Bereich der Abzweigung zu den Einfamilienhäusern, also unmittelbar vor der Hofeinfahrt, ermöglicht.

Direkt im Anschluss an die B15 wird die Einmündung dahingehend erweitert, dass auch größere Fahrzeuge wie Müllfahrzeuge oder Fahrzeuge der Feuerwehr einbiegen können, ohne dabei die Gegenfahrbahn zu befahren.

2.2 Erschließung der Parzellen 4 – 10:

Für die Parzellen 4 - 10 ermöglicht die Gemeinde den Zugang von Süden. Die Grundstücke werden von Südosten her über die bereits bestehende Stichstraße an die Jadwigastraße angebunden. Diese mündet am Kreisverkehr in die Landshuter Straße (B15). Die Verengung der Fahrbahnbreite auf 4,58 m am Eingang in das Baugebiet ist auf ein nicht zur Verfügung stehenden Grundstücksverkauf zurückzuführen. Da allerdings ausschließlich 7 Parzellen über diese Straße erschlossen werden, ist die Verengung zu vertreten.

Die aktuell am Feld endende Stichstraße soll als Siedlungsstraße nach Norden hin erweitert werden und in einem Wendepunkt im Zentrum der Parzellen enden. Um die nördlich gelegene Parzellen 4 und 8 anzuschließen ist eine davon abzweigende kurze Stichstraße notwendig, die mit 3,5 m Breite festgesetzt wird.

Ein Wirtschaftsweg im Süden des Geltungsbereichs mit Breite 3,5 m sichert den Feldzugang für die Landwirtschaft. Gleichzeitig wird dieser an den südwestlich angrenzenden Fußweg angeschlossen und kann so auch von Fußgängern genutzt werden.

3. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete WA1 und WA2) ~~und als eingeschränktes Gewerbegebiet (Erweiterungsfläche Einkaufsmärkte)~~ ausgewiesen. Dabei dienen die Allgemeinen Wohngebiete gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Weitere Nutzungen können zugelassen werden, über die die Gemeinde im Einzelfall entscheiden kann, je nachdem, ob die beantragte Nutzung das Plangebiet unterstützt oder stört.

~~Das als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Baugebiet soll gem. §8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die Einschränkung bezieht sich auf durch die Gewerbebetriebe verursachte Immissionen auf den Parzellen der Allgemeinen Wohngebiete.~~

3.1 Nutzungskonzept und Anzahl der Wohnungen:

Die im nordwestlichen Teil des Plangebiets in WA1 geplanten Einfamilienhäuser liegen auf dem Grundstück und im Eigentum der Familie Schiller und sollen als Austragshaus und für die Kinder zur Verfügung stehen. Da mit Aufstellung dieses B-Plans auch eine Förderung von Mehrgenerationen-Wohnen verbunden sein soll, sind diese drei Parzellen, die durch die Kinder des Hofbesitzers bewohnt werden sollen, in ihrer Lage klar dem Hofanwesen zugeordnet, während die übrigen Parzellen sich an die bestehende Bebauung des Ortes anlagern. Für diese 3 Häuser sind jeweils zwei Wohnungen zugelassen.

Auf den Parzellen 4 bis 10 plant die Gemeinde für die Bevölkerung hauptsächlich große Häuser mit mehreren Wohneinheiten. Diese sollen vor allem für Familien zur Verfügung stehen, die zusätzlich untergeordnetes, nichtstörendes Gewerbe nach §4 Abs. 2 BauNVO mitbringen oder für Großfamilien, die mit mehreren Generationen an einem Standort wohnen wollen. Beide Lebensformen sollen durch die Ausweisung unterstützt werden.

Zur Veranschaulichung soll folgendes Beispiel dienen:

Eine Familie mit Kindern bewohnt die Hauptwohnung, als Untermieter gibt es eine Wohneinheit für die Großeltern oder ein Appartement für eine Pflegekraft oder ein Au-Pair-Mädchen (oder -jungen). Um auch die Vereinigung von Wohnen und Arbeiten zu unterstützen, werden weitere Räume für z. B. ein Home-Office, einen Frisörladen, ein Atelier, eine Kanzlei (Anwalt, Steuerberater, Architekt) o. ä. als separate Einheit auf dem Anwesen realisiert.

Alternativ soll das Konzept auch Wohngemeinschaften mit mehreren Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen ermöglichen. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich (WA2) je nach Grundstücksgröße 2 bis 4 Wohnungen festgesetzt. Diese Festsetzungen beruhen auf dem Gedanken, eine langfristig funktionierende familiäre Wohnidee bereits durch städtebauliche und planungsrechtliche Voraussetzungen zu unterstützen.

3.2 Höhe und Dachform:

Die Häuser in WA1 und WA2 sollen mit einer maximalen Wandhöhe von 6,00 m ausgebildet werden, um zwei Vollgeschoße zu ermöglichen. Diese Höhe wurde auch in der südlichen gelegenen bestehenden Wohnsiedlung realisiert und soll fortgeführt werden. Niedrigere Gebäude führten wieder zu mehr Flächenverbrauch, was vermieden werden soll. Noch höhere Gebäude würden in der Fernwirkung eine Störung des Landschaftsbildes bewirken.

~~In GE-E wird eine maximale Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Da sich die Fläche als Erweiterungsfläche der bestehenden benachbarten Einkaufsmärkte versteht, wurde dieser Wert aus dem Bebauungsplan Nr. 69 des Nachbargrundstücks übernommen.~~

Planer und Gemeinde haben sich bewusst dafür entschieden, die Bauherren bei der Gestaltung der Gebäude nicht über die Maßen einzuschränken. So soll den unterschiedlichen Bedürfnissen

der Bevölkerung nach modernen, aber auch nach klassischen Bauformen gleichermaßen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund werden Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° zugelassen. Walmdächer werden nicht zugelassen, da sie nicht typisch für das Ortsbild von Taufkirchen sind.

In Abhängigkeit von Wandhöhe, Dachneigung und Dachform können hierbei unterschiedliche Gebäudetypen entstehen.

~~Dachform und Dachneigung im GE-E sind dem Bebauungsplan Nr. 69 entnommen, um einen Anbau mit durchgehender Dachfläche zu ermöglichen.~~

3.3 Dichte der Bebauung:

Die Dichte der Bebauung wird über die festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen, die maximale Geschoßflächenzahl, die Baugrenzen sowie über die Abstandsflächenregelungen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) gesteuert.

Die Grundflächen und Baugrenzen wurden so gewählt, dass je nach Grundstücksgröße verschieden große Häuser entstehen können. Dabei wurde für WA1 eine geringere Baudichte definiert, als für die WA2, damit die am Bauernhof angelagerten Wohngebäude nicht zu dicht und damit zu massiv in der Fernwirkung des Landschaftsbildes stehen.

Für WA1 wurde demnach die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt, während die Parzellen in WA2 mit einer GFZ von 0,5 bebaut werden dürfen. Deren Fernwirkung, vor den deutlich massiver wirkenden **und auch höher gelegenen** Gebäuden des Gewerbegebiets mit Schallschutzzaun, rechtfertigt die höhere GFZ.

Der für Taufkirchen durchschnittliche Wert für ein WA liegt bei 0,4. Damit befinden sich beide Werte im Rahmen der ortstypischen Bebauung.

~~Da sich das Gewerbegebiet als Erweiterungsfläche der bestehenden Gewerbebauten auf Grundstück 1482/1 versteht, wird hier auf die Dichte der Bebauung nicht näher eingegangen. Die Vorgaben aus dem für das Nachbargrundstück gültigen Bebauungsplan Nr. 69 werden übernommen.~~

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen nach BayBO bleiben **im WA** in Kraft, um Belichtung, Belüftung und Besonnung sicher zu stellen. **Im GE-E wird von der Einhaltung der Abstandsflächen abgesehen, da dieses Gebäude aufgrund der Schallschutzwand keinen Einfluss auf Belichtung und Besonnung der Wohnbebauung haben wird und gleichzeitig in Wandhöhe und Dachneigung beschränkt ist.**

Beispiel 1:

Parzelle 8 als kleinstes Grundstück: 501 m²

Festgesetzte Grundfläche: 130 m²

Festgesetzte Geschoßflächenzahl: 0,5

Grundflächennachweis:

Wohnhaus:	$9 \times 13,5 = 121,5 \text{ m}^2$
Erker, Sonstiges:	$6,75 \text{ m}^2$
Grundfläche:	$128,25 \text{ m}^2 \rightarrow$ Grundfläche (max. 130 m^2) eingehalten

Nachweis Geschoßflächenzahl:

Grundfläche EG:	$128,25 \text{ m}^2$
Grundfläche OG:	$121,50 \text{ m}^2$
Geschoßfläche gesamt:	$249,75 \text{ m}^2$
GFZ:	$249,75 : 637 \text{ m}^2 = 0,49$

\rightarrow Geschoßflächenzahl (max. 0,5) eingehalten

Beispiel 3 aus WA2:

Parzelle 6 als größtes Grundstück: 1380 m^2

Festgesetzte Grundfläche: 270 m^2

Festgesetzte Geschoßflächenzahl: 0,5

Grundflächennachweis:

Wohnhaus:	$18 \times 10,0 = 180 \text{ m}^2$
Anbauten, Sonstiges:	$8 \times 10,0 = 80 \text{ m}^2$,
Grundfläche:	$260 \text{ m}^2 \rightarrow$ Grundfläche (max. 270 m^2) eingehalten

Nachweis Geschoßflächenzahl:

Grundfläche EG:	260 m^2
Grundfläche OG:	180 m^2
Geschoßfläche gesamt:	440 m^2
GFZ:	$440 : 1380 \text{ m}^2 = 0,32$

\rightarrow Geschoßflächenzahl (max. 0,5) ist eingehalten.

3.4 Bauen am Hang:

Das Gelände liegt an einem Hang mittlerer Neigung. Dieser bietet für die Nutzung der Häuser kreative und effiziente Möglichkeiten. Gleichmaßen stellt er in der Planung die Herausforderung dar, eine verträgliche Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren. Aus diesem Grund sind konkrete Höhenlagen für die Hauptgebäude je Parzelle im Bebauungsplan festgelegt. Diese wurden auf Grundlage eines Geländeaufmaßes errechnet. Die festgesetzte Höhenlage muss auf die Oberkante Erdgeschoss-Fußboden des Hauptgebäudes bezogen werden. Sie kann insofern variiert werden, solange die errechnete maximale Wandhöhe über NN, die sich aus der festgesetzten Höhe über NN und der festgesetzten maximalen Wandhöhe ergibt, nicht überschritten wird.

Geländeveränderungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, sind aber für eine sinnvolle Bebauung am Hang unvermeidbar. Aufschüttungen und Abgrabungen sollen deshalb um bis zu 1,0 m möglich sein. Stützwände sollten nur in sehr geringem Maße errichtet werden, ein Höchstmaß von 0,5 m soll aber zugelassen sein.

Auf Grund der o.g. Festsetzungen entsteht eine eher lockere Bebauung mit einer Dichte deutlich unterhalb der Grenzen des §17 BauNVO, so dass vor allem auch wegen der Fernwirkung am Hang eine durchgrünte Wohnsiedlung entsteht, die sich nicht störend in das Landschaftsbild einfügt.

~~Die Höhenlagen des Erweiterungsbauten des Gewerbegebiets richten sich nach den bereits bebauten Höhen des angrenzenden Baufensters im Bebauungsplan Nr. 69.~~

3.5 Bauliche Gestaltung:

Da die Baugrenzen in WA2 großzügig gewählt wurden, sollen alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) innerhalb derselben liegen. So wird gewährleistet, dass die Zwischenbereiche üppig und zusammenhängend begrünt werden können. Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig, um eine ruhige Dachlandschaft vor allem in Bezug auf die Fernwirkung des Baugebiets zu gewährleisten.

Um eine maßvolle Flexibilität zuzulassen, soll in beiden Wohngebieten eine Verschiebung der Baufenster um bis zu 2,0 m zulässig sein. Die Überschreitungsgregel gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 1 soll aufgrund der teilweise sehr großen Grundstücke und der knapp bemessenen maximalen Grundflächen bis zu 90% möglich sein.

4. Stellplätze und Garagen

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

5. Einfriedungen

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung nicht zugelassen. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen. Ausgenommen sind die o. g. Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m, wenn Sie für die Anpassung an die Hangsituation erforderlich sind.

Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,00 m hoch ausgeführt werden. Vorplätze zwischen Garagen/Carports und der Straße dürfen nicht eingefriedet werden.

6. Erschließung

6.1 Regenwasser

Im Plangebiet liegen keine günstigen Randbedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vor. Die bindigen Böden könnten anfallendes Wasser nicht aufnehmen. Hierzu wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Geplant ist, das gesamte Niederschlagswasser der befestigten Flächen über den geplanten Regenwasserkanal gedrosselt in die vorhandene öffentliche Regenwasserleitung einzuleiten. Die Einleitstelle führt das Oberflächenwasser in das südwestlich bestehende Rückhaltebecken ab, welches im Zuge der Erschließung des Baugebiets westlich der Landshuter Straße errichtet wurde. Die Kapazität des Systems wurde nachgewiesen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde beantragt. In die Regenwasserkanäle darf kein verschmutztes Wasser, wie z. B. durch Autowäsche, eingeleitet werden.

6.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer müssen an das auf dem Grundstück neu zu errichtende Kanalsystem angeschlossen werden. Der Anschluss des Kanalnetzes erfolgt in den weiter südlich gelegenen Bestandskanal der Gemeinde. Dieser soll bis zur Fertigstellung des Baugebietes saniert und für die Aufnahme der zusätzlichen Wässer vorbereitet werden, so dass die Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt ist.

Die Auflagen zum Gewässerschutz wie oben beschrieben sind dabei zwingend einzuhalten.

6.3 Wasserversorgung

Die vorhandene Wasserversorgung wird erweitert und ist gesichert.

6.4 Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die derzeit durch das Gebiet führende Hochspannungsleitung soll als Erdkabel im Südteil des Bebauungsplans und über das Grundstück östlich des Umgriffs neu verlegt werden, so dass keine Störung der Wohnbebauung stattfindet. Vor Bauarbeiten im unmittelbaren Bereich der eingetragenen Erdleitung muss vor Beginn der Arbeiten beim Stromversorgungsunternehmen die genaue Lage der Leitung abgefragt und zudem entsprechende Sicherheitsmaßnahmen mit dem Unternehmen abgestimmt werden.

Die Anschlüsse der Gebäude sollen ebenfalls über Erdkabel erfolgen. Für die anfallenden Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

7. Weitere Auswirkungen

7.1 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.

7.2 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 ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund der Hanglage und der nahegelegenen Anwohner ist die Fläche nicht optimal für die Bewirtschaftung geeignet. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden. Siehe hierzu die Aufstellung und Karte im Anhang. Um die benachbarten Felder mit landwirtschaftlichen Maschinen zu erreichen, ist im südlichen Teil des Grundstücks ein Wirtschaftsweg mit Breite 3,5 m geplant.

7.3 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:

- Neubauflächen zerstören keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
- Desweiteren 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.
- WA1 nutzt die bestehende Anbindungsstraße des Schillerhofs mit nur geringfügiger Erweiterung, um die Häuser anbinden zu können. So entstehen insgesamt relativ wenige zusätzliche versiegelte Erschließungsflächen.

7.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

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

- Die Planung der Häuser wurde so angelegt, dass durch die süd- und westorientierten Dachflächen auf den geplanten Dächern der Gebäude eine optimale Situation für die aktive Sonnenenergienutzung ermöglicht wird.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.
- Da die Bebauung dringend erforderlich ist, Alternativflächen aber nicht zur Verfügung stehen, müssten bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle ähnlich große Flächen bebaut werden.

8. Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmäler

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich vermuteter Bodendenkmäler. Im Bebauungsplan wird da-

rauf hingewiesen, dass Bodenfunde gem. Art. 8.1-2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

8.2 Baudenkmäler

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

9. Immissionsschutz

9.1 Geruchsbelastungen

Emissionsorte, die auf eine erhöhte Geruchsbelastung hinweisen, sind in der Umgebung nicht bekannt. Auf Geruchsbelastungen, die aufgrund der westlich gelegenen Felder auftreten, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.2 Lärmbelästigung

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 92 "Am Schillerhof" der Gemeinde Taufkirchen (Vils) wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3121/B3/mec vom 12.12.2016 erstellt. Dieses Gutachten bezog sich unter anderem auf die geplanten Gewerbeerweiterungen östlich des Umgriffs, die langfristig weiterhin als Sondergebiet geplant sind (s. 1. Anlass und städtebauliche Erforderlichkeit.), aber kurzfristig aus dem Umgriff genommen wurden, um zeitnah Baurecht für die Wohnbebauung zu schaffen. Das Sondergebiet soll aber ebenfalls nach Ausräumung der Hindernisse in naher Zukunft verwirklicht werden. Die baulichen Anforderungen an die Wohnbebauung aus dem Gutachten machen deshalb weiterhin Sinn und sind im aktuellen Bebauungsplan verblieben. Die Anforderungen beziehen sich auf die geplante Einhausung der erweiterten Gewerbebauten. Zudem wird der Verkehrslärm durch die B15 berücksichtigt.

Dass auch die aktuelle Immissionssituation aus den vorhandenen Gewerbebetrieben mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar ist, weist ein Gutachten aus dem Jahr 2008 von Steger und Partner (Aktenzeichen 3121/B2/HU vom 1.2.2008, siehe 4.1) nach, das im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelhandelsmärkte erstellt wurde. Es weist nach, dass eine Wohnbebauung im Westen des bestehenden Gewerbegebiets mit einem Abstand von mehr als 15 m ab der bestehenden Schallschutzwand auch in den Obergeschossen keine Beeinträchtigungen zu erwarten habe.

Alle Gebäude der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbebauung befinden sich in einem Abstand > 15 m von der aktuell bestehenden Schallschutzwand.

Geräuschkontingentierung:

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.~~

~~Dies war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der benachbarten Wohngebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemissionen sicherzustellen.~~

~~Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.~~

~~Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.~~

~~Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.~~

Einzelhandelsmärkte östlich des geplanten Wohngebietes:

~~Die vom Betrieb der östlich gelegenen Einzelhandelsmärkte verursachten Geräuschemissionen wurden an den geplanten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bestimmt. Hierbei wurde unterschieden zwischen der derzeitigen Betriebssituation und einem Betrieb inklusive einer möglichen Erweiterung (ohne und mit Einhausung der an der Westfassade der Einzelhandelsmärkte gelegenen Anlieferbereiche).~~

~~Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass ohne eine geeignete architektonische Selbsthilfe bei den östlich gelegenen Baufeldern des Baugebietes WA 2 an einigen Obergeschossen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.~~

~~Durch eine geeignete Grundrissanordnung der Wohnungen in den einzelnen Baukörpern kann erreicht werden, dass in den von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden müssen.~~

~~Für die je nach Betriebssituation der Einzelhandelsmärkte betroffenen Fassadenabschnitte/ Geschosse wurde der Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm festgesetzt.~~

~~Es ergeben sich daher keine einschränkende Rückwirkungen auf den bestehenden Betrieb der Einzelhandelsmärkte.~~

Baulicher Schallschutz und Verkehrsgeräusche:

Es waren die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen verursacht durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 15 zu prognostizieren.

Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber sowohl die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV als auch die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 in den geplanten Wohngebieten ~~und dem Gewerbegebiet~~ eingehalten werden.

Auch während der Nachtzeit werden die jeweiligen Immissionsgrenz- und Orientierungswerte in den Wohngebieten ~~und dem Gewerbegebiet~~ zumeist eingehalten. Lediglich am östlichen Rand des geplanten Wohngebiets WA 2 treten unter der Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung (Prognosesicherheit) geringe Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) um etwa 1 dB(A) auf.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B 15 scheiden aus, da sich in diesem Bereich der B 15 die Zufahrten zum gemeinsamen Parkplatz der Einzelhandelsmärkte sowie zu einer Tankstelle befinden.

Für die im Bereich des Baugebietes WA 2 gelegenen zur Bundesstraße B 15 und dem östlich angrenzenden Gewerbeflächen orientierten Ostfassaden wurden daher (auch im Hinblick auf die geplante Sondergebiet) Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

~~Um den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber in Verbindung mit einwirkenden Verkehrsgeräuschen Rechnung zu tragen, wurden für das Baugebiet GE-E ebenfalls Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.~~

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die Grünordnung und der Umweltbericht werden gesondert behandelt.

Aufgestellt:

Ort, Datum und Unterschrift

Franz Hofstetter, Erster Bürgermeister

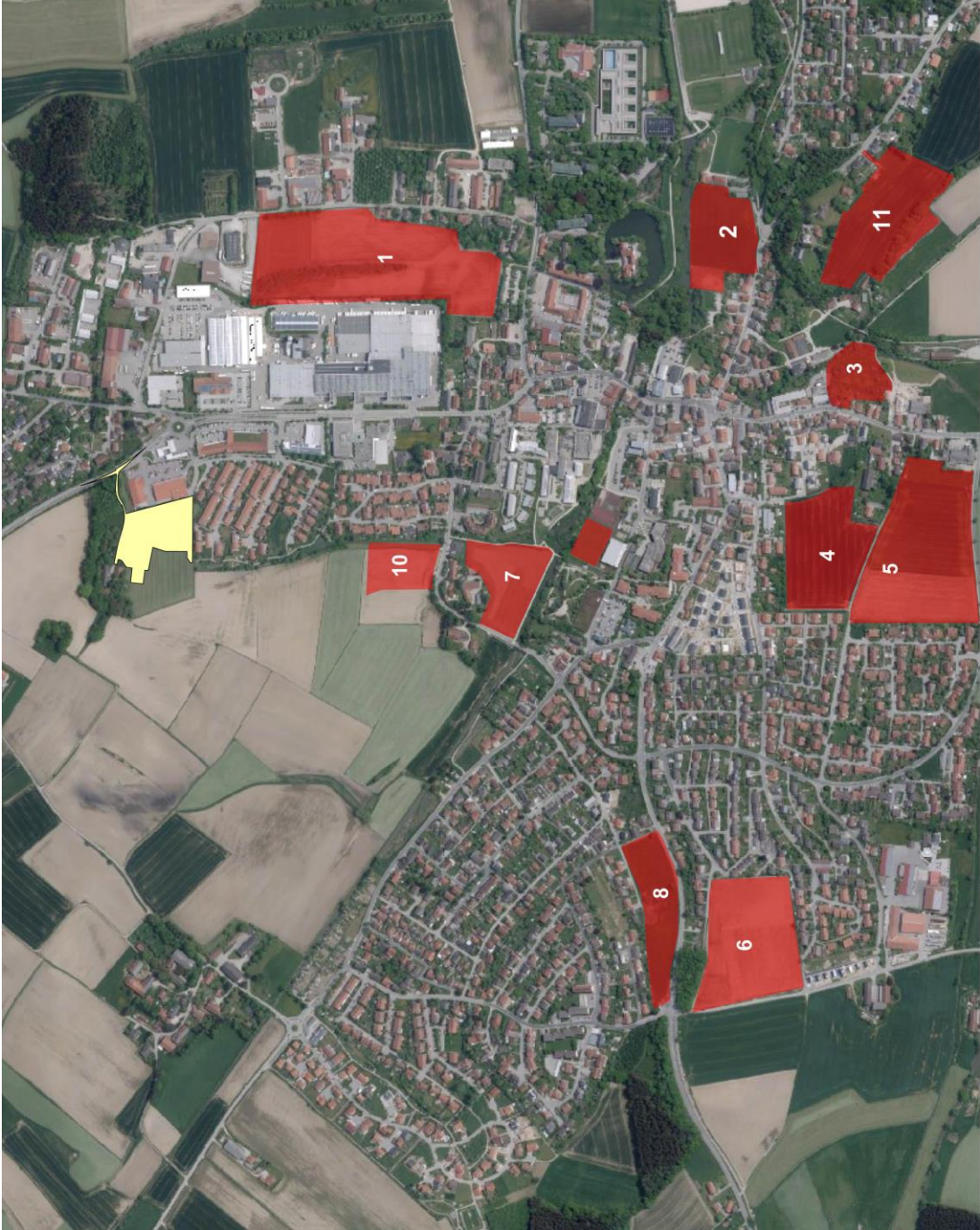
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

ANLAGE

Nachweis über die Verfügbarkeit der innerörtlichen Flächen

Folgende Flächen sind im Ortsbereich Taufkirchen noch unbebaut. Aus diversen Gründen bieten sie zur vorliegenden Planung keine Alternative. Die Teilflächen sind auf beiliegendem Lageplan (Anlage 1) vermerkt.

- 1) Dieses Grundstück ist im nördlichen Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen, im südlichen Teil als Fläche für Land- und Forstwirtschaft. Der nördliche Teil wird derzeit überplant und als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen. Desweiteren gibt es Emissionskonflikte durch die westlich gelegene Industrie (Himolla).
- 2) Überschwemmungsgebiet, nicht für eine Bebauung geeignet
- 3) Der sog. „Weidenhein“ wird derzeit zum öffentlichen Park umgestaltet und liegt im Überschwemmungsbereich
- 4) Grünfläche, die verschiedenen Grundstückseigentümern gehört. Diese versucht die Gemeinde seit Jahren ohne Erfolg zu erwerben.
- 5) Grünfläche, die verschiedenen Grundstückseigentümern gehört. Diese versucht die Gemeinde seit Jahren ohne Erfolg zu erwerben.
- 6) Grünfläche in privatem Eigentum. Diese Fläche wäre für eine Wohnbebauung geeignet, allerdings ist sie am Ortsrand gelegen. Darüber hinaus sind die Flächen für die Gemeinde nicht verfügbar.
- 7) Grünfläche in privatem Eigentum. Der südliche Teil liegt im Überschwemmungsbereich. Außerdem ist der Grundeigner nicht zu einer Bebauung bereit. Die Fläche ist für die Gemeinde ebenfalls weder Verfügbar noch eine Alternative zur vorliegenden Planung.
- 8) Im westlichen Bereich des Grundstückes wird derzeit der Bau einer Rettungswache geplant, ein Bauleitplanverfahren ist eingeleitet. Im mittleren Bereich befindet sich ein Biotop, Die Restfläche wäre theoretisch für eine Bebauung geeignet, fällt aber im südlichen Bereich in die Anbauverbotszone der Bundesstraße B15, so dass nur eine kleine Restfläche übrig bleibt, die die vorliegende Planung nicht ersetzen kann.
- 9) Sportplätze und Außenbereich des Schulzentrums.
- 10) Im Baugebiet „Vötting Nord“ sind bereits sämtliche Grundstücke verkauft.
- 11) Im Baugebiet „Kellerberg“ sind nur noch wenige Bauparzellen zu erwerben.



Unbebaute, ortsnahe Grundstücke in Taufkirchen (Vils)

Geltungsbereich B-Plan "Wohnbaufläche am Schillerhof"