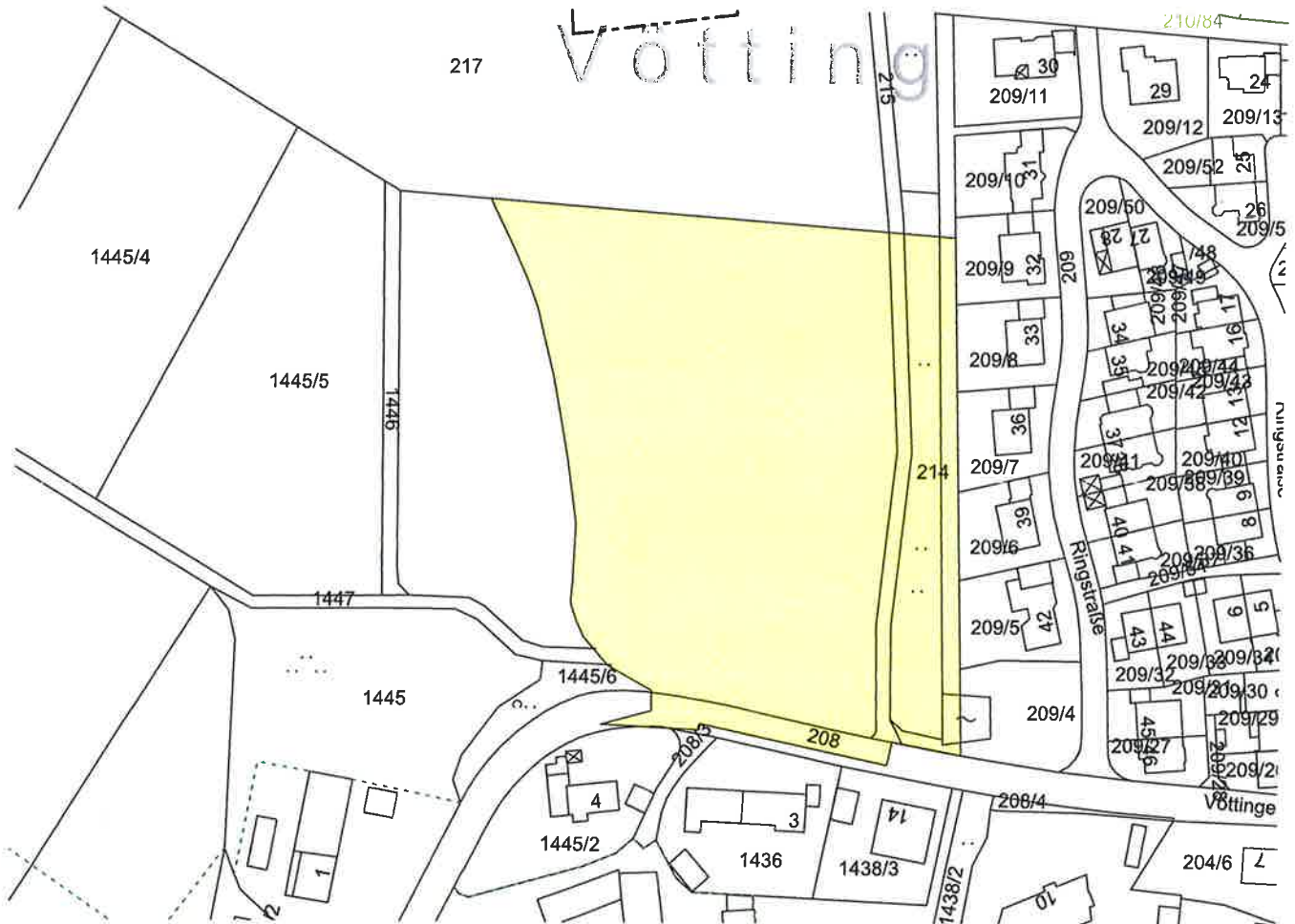


01. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 93 "VÖTTING NORD"

Gemeinde Taufkirchen (Vils)
Rathausplatz 1, 84416 Taufkirchen (Vils)



Übersichtsplan M 1:2000

Planverfasser:

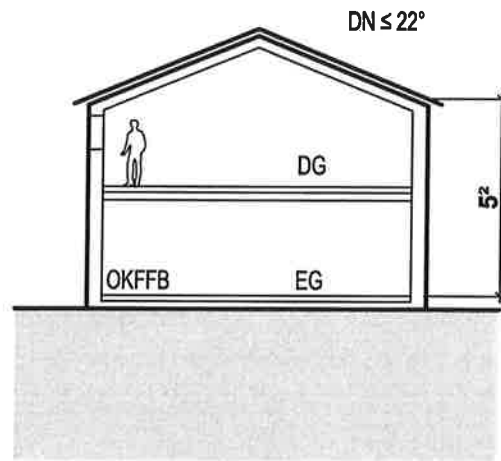
**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

ANGER GROH ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

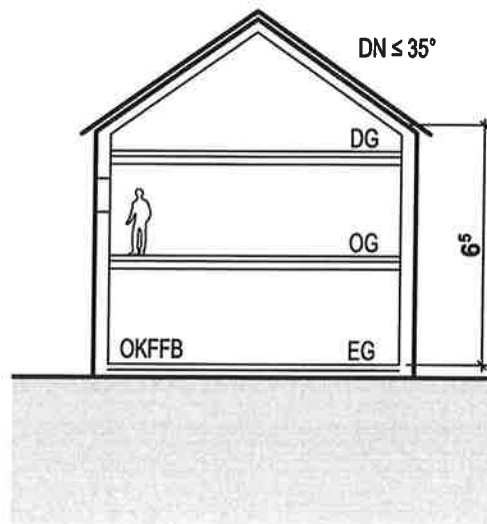


christian mussnig stadtplatz 80 tel 08631-185384
dipl. ing. (fh) la 84453 mühltorf mobil 0179-9082476
fax 08631-1673970

Plandatum: 20.12.2016



Schemaschnitt für WA 1




















Schemaschnitt für WA 2











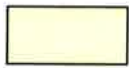

Die GEMEINDE TAUFKIRCHEN (VILS)

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB,
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO
und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von
ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten
Bebauungsplan Nr. 93 "Vötting Nord" als Satzung.
Diese Planung ersetzt vollständig die Urfassung des Bebauungsplans vom 16.02.2016.
Vereinfachte Änderung gem. §§ 10 und 13 BauGB.

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
A.02		Baugrenzen
A.03		Baugrenzen für Garagen und Carports
A.04		Straßenbegrenzungslinie
A.05		Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
A.06		Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
A.07		Wirtschaftsweg
A.08		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A.08.1		Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan 'Vötting Nord' zugeordnet
A.08.2		Ausgleichsfläche dem Ökokonto der Gemeinde Taufkirchen (Vils) zugeordnet
A.09		Straßenein- und ausfahrt
A.10		freizuhaltendes Sichtdreieck
A.11		private Grünfläche
A.12		öffentliche Grünfläche
A.13		zu pflanzende Sträucher
A.14		zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
A.15		zu pflanzende Bäume 2. Ordnung

A.16		bestehende Bäume
A.17		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
A.18		Öffentliche Parkfläche
A.19		Bushaltestelle
A.20	WA	Allgemeines Wohngebiet
A.21		Flächen für den Gemeinbedarf
A.22	z.B. WH 6,50	zulässige max. Wandhöhe in m
A.23	z.B. GRZ 0,3	zulässige max. Grundflächenzahl
A.24	DN	Dachneigung
A.25	SD	Satteldach
A.26	PD	Pulldach
A.27	FD	Flachdach
A.28	z.B. DN $\leq 35^\circ$	zulässige maximale Dachneigung
A.29	z.B. 477,2	festgelegte Höhenlage (über NN) der Gebäude, bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) im EG
A.30	II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß
A.31		nur Einzelhäuser zulässig
A.32		nur Doppelhäuser zulässig
A.33		Regenrückhaltebecken
A.34		Graben für die Ableitung des Regenwassers
A.35		Sozialen Zwecken dienende Gebäude
A.36		Flächen für Versorgungsanlagen
A.37	T	Trafostation
A.38		Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

B.1 Art der baulichen Nutzung:

WA, Allgemeines Wohngebiet für Parzellen 1-14
gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Parzelle Nr. 15 als Fläche für den Gemeinbedarf, Kindertagesstätte.

Es gilt die offene Bauweise.

B.2 Maß der baulichen Nutzung:

B.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Alle baulichen Anlagen müssen grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen liegen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 6 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für die Parzelle 15 ist eine Grenzbebauung mit einer Länge von max. 15 m und insgesamt nicht mehr als 35 m² zulässig.

Eingeschossige Anbauten mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m, deren Länge max. 1/2 der Länge der dazugehörigen Fassade beträgt, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen zu liegen kommen.

B.2.2 Ergeben sich bei Ausnutzung der max. zulässigen Baugrenzen und Wandhöhen geringere Abstandsflächen als in Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO gefordert, sind diese zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m nicht unterschritten wird.

B.2.3 Die Bauflächen sind in drei Gebiete unterteilt:

WA1: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

WA2: Zulässig sind nur Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit.

Auf Parzelle 7 ist ein Einzelhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit je einer Wohneinheit pro Haushälfte zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte.

B.2.4 Die Eingrünungsflächen sind auch von Nebenanlagen freizuhalten.

B.2.5 **Balkone:**

Einzelhäuser:	Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze ist einzuhalten.
Doppelhäuser:	Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze ist einzuhalten.

B.3 Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise.

B.4 Äußere Gestaltung:

B.4.1 Gebäude:

Folgende Festsetzungen sind zu berücksichtigen:

WA 1 :

Wandhöhe: maximal 5,2 m, gemessen von Oberkante fertiger Boden im EG bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Anzahl der
Geschosse: max. 2 Geschosse

Dachform: Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 22° oder Pultdächer mit max. 10° Dachneigung zulässig.

Aufbauten: Dachgauben oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

WA 2 :

Wandhöhe: maximal 6,5 m, gemessen von Oberkante fertiger Boden im EG bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Anzahl der
Geschosse: max. 2 Geschosse und ein Dachgeschoss

Dachform: Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 35° oder Pultdächer mit max. 10° Dachneigung zulässig.

Aufbauten: Dachgauben oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Doppelhäuser müssen profilgleich ausgebildet werden.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Wandhöhe: maximal 6,0 m, gemessen von Oberkante fertiger Boden im EG bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Anzahl der
Geschosse: max. 2 Geschosse.

Dachform: Zulässig sind:
Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 22° oder
Pultdach mit weniger als 10° Dachneigung oder
Flachdach zulässig.

Aufbauten: Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

B.4.2 Die Veränderung des bestehenden Geländes soll so gering wie möglich gehalten werden.

Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1 m vom natürlichen Gelände zulässig sind, um auf die Hangsituation reagieren zu können.

Übergänge müssen an das natürliche Gelände angepasst werden.

Stützwände sind nicht zulässig. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zulässig.

Bei Parzellen 8,10,12 und 14 sind Aufschüttungen bis 1,5 m vom natürlichen Gelände zulässig.

Aufschüttungen bis 2,0 m vom natürlichen Gelände sind für die Parzelle 15 zulässig.

Der Übergang zum natürlichen Gelände hat über die geböschte Grünfläche östlich der Wohnhäuser zu erfolgen.

B.4.3 Photovoltaik - und Kollektorplatten sind nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständereien sind nicht zulässig.

B.4.4 Auf eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer und Dachterrassen allgemein zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze ist bei Dachterrassen einzuhalten.

B.5 Stellplätze und Garagen:

B.5.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Siehe Planzeichen A.02 und A.03

B.5.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

B.5.3 Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

B.6 Einfriedungen:

B.6.1 Mauern sind nicht zugelassen.

B.6.2 Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen.

B.6.3 Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,00 m hoch ausgeführt werden.

B.6.4 Vorplätze zwischen Garagen/ Carports und der Straße dürfen nicht eingefriedet werden.

B.7 Sichtdreiecke:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B.7 Grünordnerische Festsetzungen:

- B.7.1 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.
- B.7.2 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen(= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- B.7.3 Im Abstand von 2 m zur Erschließungsstraße, bzw. zum Wendepunkt, ist in den Parzellen 1 bis einschließlich 13, je ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, entsprechend der u. g. Arten zu pflanzen.
- B.7.4 Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muß mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- B.7.5 Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Durchgangsstraße muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
- B.7.6 Das Feldgehölz im Süd-Westen des Planungsbereiches, nördlich der Vöttinger Straße ist zu schützen und zu erhalten.
- B.7.7 Die Artenauswahl der Pflanzungen innerhalb der Bauparzellen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Pyrus communis - Gemeine Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

B.7.8 Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze, sowie der gemäß Punkt B.7.3 textlich festgesetzten Baumpflanzungen:

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:

Hochstamm 3xv. mDb. Stü.18-20

Für die Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraße, auf den Parzellen 1 bis einschließlich 14 des Planungsbereiches stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn

Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chinesische Wildbirne

Für die Bäume der westlichen und östlichen Grünflächen des Planungsbereiches stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Bäume 3. Ordnung:

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn

Sorbus aucuparia - Eberesche

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle

Betula pendula - Hänge-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Rot-Buche

Pyrus communis - Gemeine Birne

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Obstbäume

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:

v.Str 6Tr 60-100

Als Sträucher der westlichen Grünfläche (Ortsrandeingrünung) des Planungsbereiches stehen folgenden Arten zur Auswahl:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Prunus spinosa - Schlehdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

B.7.9 Nicht mit Pflanzgeboten belegte Flächen der westlichen und östlichen Grünflächen des Planungsbereiches sind mit einer autochthonen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

B.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

B.8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

B.8.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Gem. §9 Abs. 1a BauGB wird eine 829 m² große Teilfläche im Westen, sowie zwei 535 m² und 1.777 m² große Teilflächen im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

B.8.3 Berechnung der Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen:

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung: Kategorie I.

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Typ B.

Kompensationsfaktor: 0,2

Ausgleichspflichtige Gesamtfläche: 10.585 m²

Ausgleichsfläche: $10.585 \text{ m}^2 \times 0,2 = 2.117 \text{ m}^2$

Bestehend aus:

Ausgleichsfläche West: 829 m²

Ausgleichsfläche Ost 1: 535 m²

Ausgleichsfläche Ost 2: 753 m² (von 1.777 m² Gesamtfläche Ost 2)

B.8.4 Gestaltung der Ausgleichsfläche:

Ausgleichsfläche West: Gemischte Hecke mit extensiver Unterpflanzung

Ausgleichsfläche Ost: Baumpflanzung mit extensiver Unterpflanzung

Ausgleichsfläche Süd-Ost: Uferbegleitpflanzung mit extensiver Unterpflanzung

(siehe Umweltbericht)

01. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan: „Vötting Nord“

Begründung

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Fassung vom 20.12.2016

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll der Bebauungsplan „Vötting Nord“, geändert werden. Der Bebauungsplan wurde am 16.02.2016 rechtskräftig. Dies ist die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich ändert sich gegenüber des Geltungsbereichs der Urfassung nicht, da ein Teil der Änderungen sich auf den Gesamtplan beziehen.



Bestehender Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist unter anderem die Nutzung der Parzelle 7 als Grundstück für ein Mehrfamilienhaus, was eine Anpassung der Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück notwendig macht. Neben der Doppelhausbebauung soll auch eine Einzelhausbebauung zulässig sein. Parzelle 7 ist aufgrund ihrer Größe und Lage sehr gut für die Nutzung als Mehrfamilienhaus geeignet. Da Wohnungen in Taufkirchen dringend nachgefragt werden, unterstützt die Gemeinde das Vorhaben.

Der fehlende Passus, dass Doppelhäuser profilgleich auszubilden sind, wird ebenso nachgetragen wie die Zulässigkeit von Stützwänden bis zu 1,0 m Höhe.

Das Baufenster auf Parzelle 10 wird geringfügig abgeändert.

Ergänzend werden Festsetzungen bzgl. eingeschossigen Anbauten und Balkonen getroffen.

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m bei Doppelhäusern und von 2,0 m bei Einzelhäusern auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

Auf eingeschossigen Anbauten sind allgemein Dachterrassen zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze eingehalten wird.

Durch die Änderungen 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 deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.



Luftbild Bestand mit markiertem Geltungsbereich

2. Geplante Änderungen:

- a) Parzelle 7: Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung verbunden mit der Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung auf 4:

Bisherige Regelung:

In WA 2 sind nur Doppelhäuser mit je einer zulässigen Wohnung pro Haushälfte zulässig.

Parzelle 7 liegt am Ende der Sackgasse und teilt die östlich der Erschließungsstraße gelegene Doppelhausbebauung von der westseitig gelegenen Einzelhausbebauung. Aufgrund dieser trennenden Lage ist es vertretbar beide Bauarten, sowohl die Einzelhaus- als auch die Doppelhausbebauung zuzulassen. Baufenster und zulässige Höhen, etc. auf dem Grundstück bleiben dabei unverändert, so dass die Einzelhausbebauung keine Vergrößerung des zulässigen Bauvolumens bewirkt.

Geplant ist auf Parzelle 7 Eigentumswohnungen zu errichten. Daher soll die Zahl der Wohnungen bei Einzelhausbebauung auf 4 festgesetzt werden.

Neuregelung:

Auf Parzelle 7 ist sowohl eine Einzelhaus- als auch Doppelhausbebauung zulässig. Bei Einzelhausbebauung wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 4 festgesetzt.

b) Profilgleiche bei Doppelhäusern

Bisherige Regelung:

Noch keine Festsetzung vorhanden. Um verunstaltende Bebauung zu verhindern, soll die Festsetzung der Profilgleiche bei Doppelhäusern ergänzt werden.

Neuregelung:

Doppelhäuser müssen profilgleich ausgebildet werden.

c) Zulässigkeit von Stützmauern

Bisherige Regelung:

Stützwände sind nicht zulässig.

Um auf die Hangsituation besser und flexibel zu reagieren zu können, sollen jedoch neben den bereits zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen auch niedrige Stützwände allgemein zulässig sein.

Neuregelung:

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,00 m allgemein zulässig.

d) Zulässigkeit von Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten:

Bisherige Regelung:

In WA1 und WA2 sind als Dachformen ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig, bei der Kindertagesstätte zusätzlich Flachdächer.

Da sich auf eingeschossigen Anbauten die Errichtung von Flachdächern mit Dachterrassen grundsätzlich anbietet, sollen sowohl Flachdächer als auch Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten erlaubt sein. Um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, müssen diese Dachterrassen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze einhalten.

Neuregelung:

Auf eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer und Dachterrassen allgemein zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m ist bei einer Dachterrasse zur Nachbargrenze einzuhalten.

e) Balkone außerhalb der Baugrenzen:

Bisherige Regelung:

Alle baulichen Anlagen müssen innerhalb der Baugrenzen liegen. Balkone waren von dieser Regelung bisher nicht ausgenommen.

Da die Baufenster vergleichsweise eng gefasst sind und nur wenig Flexibilität bei der Platzierung der Häuser auf den Parzellen zulassen, ist es schwierig Balkone in das Baufenster zu integrieren, da dieses in der Regel weitgehend für den Hauptbaukörper genutzt werden muss. Daher ist es sinnvoll allgemein zuzulassen, dass Balkone aus dem Baufenster kragen dürfen. Bei Einzelhäusern soll dies bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m zulässig sein, bei Doppelhäusern nur bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m, um Verschattungen auf dem direkten Nachbargrundstück zu vermeiden.

Neuregelung:

Bei Einzelhäusern sind Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Doppelhäusern sind Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m außerhalb der Baufenster zulässig. In beiden Fällen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen einzuhalten.

- f) Geringfügige Anpassung des Baufensters nach Osten und Süden (s. Planzeichnung):
Eine Beeinträchtigung der Nachbarn ist nicht zu erwarten, da sich im Osten der Grünzug anschließt und im Süden ein Abstand von 3,0 m zur Kommungrenze gewahrt wird.

3. Grünordnung

Die Grünordnung wird nicht geändert.

4. 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. Negative Auswirkungen sind also nicht zu erkennen. Zwar wird das Baufenster von Parzelle 10 verlegt, ist jedoch aufgrund der Geringfügigkeit zu vernachlässigen.

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