

# 01. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan: „Wohnbaugebiet am Kellerberg“

---

Begründung

## Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER  
GROH**  
ARCHITEKTEN

Fassung vom ~~04.07.2017~~

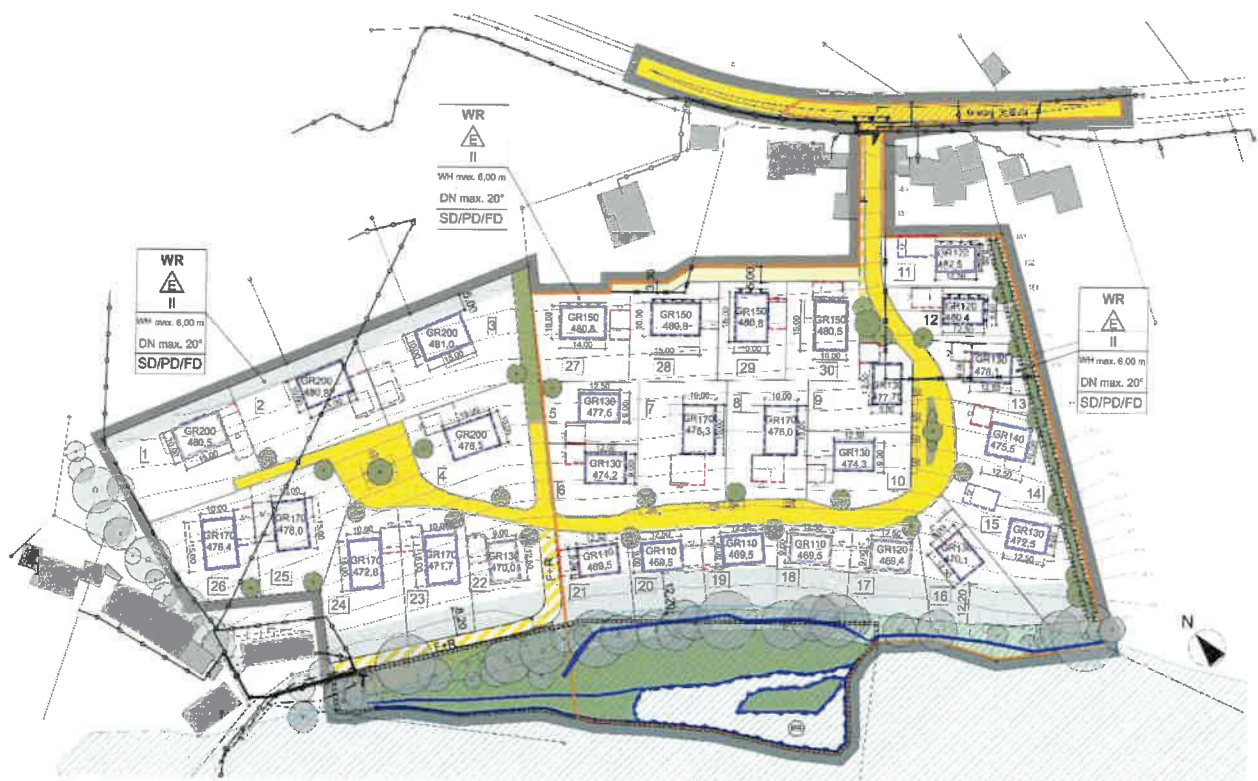
*12.06.17*

## 1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll der Bebauungsplan „Wohnbaugebiet am Kellerberg“ geändert werden. Der Bebauungsplan in seiner Urfassung wurde am 16.02.2016 rechtskräftig. Dies ist die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich ändert sich gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich der Urfassung nicht, da sich ein Teil der Änderungen auf den Gesamtplan bezieht.

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)*

Bei der Gemeinde sind erste Bauanträge für das Baugebiet eingegangen. Insbesondere die steile Hangsituation im Baugebiet und die daraus resultierenden Probleme bei der Bebauung sind Anlass für nachfolgende Änderungen im Bebauungsplan:

- Verschiebung von Baufenstern in der Planzeichnung aufgrund der Hangsituation
- Erweiterung der Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50% auf 90%. Dabei werden Terrassen und Außentreppen bei der GR nicht angerechnet.
- Klarstellende Definition der Zonen, die von Bebauung freigehalten werden müssen. Es wird der Begriff „Anbauverbotszone“ eingeführt.
- Bei den Parzellen 18 bis 21 wird die GR auf 120 erhöht.
- Außentreppen dürfen außerhalb der Baufenster liegen.

- Dachterrassen und deren Überdachungen auf eingeschossigen Anbauten außerhalb der Baufenster werden zugelassen.
- Die festgesetzte Höhenlage für das Hauptgebäude wird flexibler gestaltet, solange das Gebäude dadurch absolut nicht höher wird.
- Zusätzliche Festlegungen bei Grenzbebauung von Garagen.
- Stützwände dürfen bis zu 1,0 m hoch errichtet werden. Die Lage der Wände wird genauer definiert.
- Kennzeichnung eines vorhandenen 0,4 kV Niederspannungserdkabels als „Totleitung“

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) Änderungen der Baufenster:

Aufgrund der Hangsituation wurden die Lage und Größe der Baufenster, insbesondere Garagenbaufenster, grundlegend überarbeitet.

Bei einem Großteil der Parzellen ist die Einfahrt aufgrund des steilen Hangs sehr abschüssig, bzw. würden bei flacher Zufahrt die Garagengebäude sehr hoch im Gelände liegen. Dadurch könnte eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m in vielen Fällen nicht eingehalten werden.

Durch die Vergrößerung der Baufenster bzw. durch die Verlegung der Baufenster können die Planer flexibler auf die Hangsituation reagieren. Z.T. wurde die Einfahrtsrichtung in die Grundstücke dahingehend abgeändert, dass diese parallel zu den Höhenlinien erfolgen kann.

### b) Erhöhung der max. zulässigen Grundfläche bei den Parzellen 18 - 21:

Bisherige Regelung:

max. zulässige GR ist jeweils 110 m<sup>2</sup>

Neuregelung:

Erhöhung der max. zulässigen GR auf jeweils 120 m<sup>2</sup>.

Damit können auch untergeordnete Vorbauten oder Balkone außerhalb der knapp bemessenen Baufenster realisiert werden. Die Parzellen werden bzgl. der Höhe der maximal festgesetzten Grundfläche an die benachbarten Grundstücke mit gleicher Orientierung angeglichen.

### c) Verschiebung der Baufenster unter B.2.1:

Bisherige Regelung:

Bei allen Parzellen, mit Ausnahme der Parzellen 17-21, dürfen die Baufenster für Hauptgebäude um bis zu 2 m in jede Richtung verschoben werden.

Neuregelung:

Die Regelung wird auf alle Baufenster, also auch auf Baufenster für Garagen ausgedehnt, damit im Falle einer Verschiebung des Hauptbaukörpers auch die Garage nachgerückt werden kann.

### d) Außentreppen unter B.2.1:

Aufgrund der gering bemessenen Baufenster sollen Außentreppen grundsätzlich außerhalb der Baufenster zulässig sein, soweit dabei die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.

Bisherige Regelung: keine Regelung zu Außentreppen, d.h. sie mussten innerhalb der Baufenster liegen.

Neuregelung: Außentreppen dürfen auch außerhalb der Baufenster zu liegen kommen. Dabei sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

e) Zulässigkeit von Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten:

Da sich auf eingeschossigen Anbauten die Errichtung von Dachterrassen grundsätzlich anbietet, sollen Dachterrassen hier möglich sein, auch wenn der Anbau außerhalb der Baugrenzen liegt. 2/3 der Terrassenfläche soll dabei überdacht werden dürfen. Um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, müssen dabei Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.

Bisherige Regelung:

Keine Aussage zu Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten, daher waren sie außerhalb der Baufenster nicht zulässig.

Neuregelung:

Dachterrassen sind auf eingeschossigen Anbauten zulässig, soweit diese nicht in den Anbauverbotszonen liegen. 2/3 der Terrassenfläche darf dabei überdacht werden. Die Abstandsflächen nach BayBO sind für Dachterrassen und deren Überdachungen einzuhalten.

f) Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unter B.2.2:

Die z.T. sehr großen Grundstücke benötigen auch große Zufahrtslängen, um die Hauptgebäude zu erreichen. Zudem sind die maximal zulässigen Grundflächen für die Hauptgebäude zum Teil sehr gering festgelegt. Deshalb ist die 50%-Regelung für diesen Bebauungsplan nicht ausreichend. Die Überschreitung der Grundflächen für Nebenanlagen soll auf bis zu 90% erhöht werden.

Dabei sollen Terrassen und Außentreppen, da sie in den meisten Fällen wasserdurchlässig konstruiert sind, nicht auf die knapp bemessenen Grundflächen angerechnet werden.

Bisherige Regelung:

Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die jeweils festgesetzte max. zulässige Grundfläche um bis zu 50% überschreiten.

Neuregelung:

Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die jeweils festgesetzte max. zulässige Grundfläche um bis zu 90% überschreiten. Terrassen, auch aufgeständerte, und Außentrepfen werden bei der Berechnung der Grundfläche nicht angerechnet.

g) Wandhöhen und Höhenlage unter B.4.1:

Da es bei den exakt festgelegten Höhen für Hauptgebäude gerade bei Hangbebauung oft zu Schwierigkeiten in der Planung kommt, möchte man in dieser Hinsicht mehr Flexibilität zulassen, solange dabei die absoluten Höhen nicht überschritten werden. Die Gebäude sollen nicht höher werden, als in der Urfassung des Plans zulässig.

Zudem soll die festgesetzte Höhenlage nur für Hauptgebäude gelten, da die Garagengebäude aufgrund des steilen Geländes oftmals in ihrer Höhenlage vom Hauptgebäude abweichen müssen.

Bisherige Regelung:

Festgelegte Höhenlage (über NN) der Gebäude, bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) im EG.

Neuregelung:

Von der festgesetzten Höhenlage (über NN), bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im EG, darf abgewichen werden, solange die max. Wandhöhe, die aus der festgesetzten Höhenlage resultiert (festgesetzte Höhenlage + 6,0 m) nicht überschritten wird.

h) Grenzbebauung von Garagen unter B.4.1:

Neuregelung:

Bei den Parzellen 2/3, 17/18 und 19/20, sollen aneinandergrenzende Garagen aus optischen Gründen jeweils profilgleich ausgeführt werden.

Bei den Parzellen 5/6 grenzen die Garagen zwar aneinander, voraussichtlich liegen sie aber aufgrund des Hangs nicht auf gleicher Höhe. Deswegen ist hier nur die gleiche Dachneigung und die gleiche Dachform zwingend.

i) Höhe von Stützwänden außerhalb unter B.4.2:

Das steile Gelände hat gezeigt, dass Stützwände mit einer Höhe von 0,5 m nicht ausreichend sind, um die Grundstücke und insbesondere die Garagenzufahrten und Hauszüge zu gestalten. Deshalb soll die max. Höhe von Stützwänden auf 1,0 m festgesetzt werden. Damit Grundstücke nicht bis zur Grundstücksgrenze terrassiert werden, sollen keine Stützwände an Grundstücksgrenzen erlaubt sein, solange es sich nicht um eine gemeinsame Grundstücksgrenze an einer Garagenzufahrt handelt. Ebenso sollen die Anbauverbotszonen von Stützwänden freigehalten werden.

Bisherige Regelung:

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Neuregelung:

Außerhalb der Baufenster sind Stützwände bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, wobei diese nicht im Bereich der Anbauverbotszone und nicht an Grundstücksgrenzen liegen dürfen. Im Bereich von Garagenzufahrten sind Stützwände auch an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

j) Genauere Definition der Anbauverbotszonen unter B.12:

Um Unklarheiten zu vermeiden, werden die Zonen, in denen keine Bebauung zulässig ist, genauer definiert. Dabei wird in der Legende der Begriff „Anbauverbotszone“ eingeführt. Die Zonen wurden eingeführt, um Gebäude vor herabfallenden Ästen zu schützen. In geringem Maße sollen hier aber Bautätigkeit erlaubt sein.

Bisherige Regelung:

von jeglicher Bebauung freizuhaltende Zone

Neuregelung:

Hauptgebäude, Wintergärten und Anbauten an die Gebäude zur Wohnraumerweiterung sind in Anbauverbotszonen nicht zulässig. Terrassen (auch aufgeständerte), Terrassenüberdachungen und Nebengebäude sind in den Anbauverbotszonen zulässig.

k) Kennzeichnung eines vorhandenen 0,4 kV Erdkabels als „Totleitung“ in der Planzeichnung.

Um Unklarheiten zu vermeiden wurde das betreffende Erdkabel als Totleitung gekennzeichnet. Das Erdkabel führt keinen Strom und darf aus dem Boden entfernt werden.

### 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. Zwar wird die zulässige Überschreitung der GR für Garagen und Nebenanlagen erhöht, doch ist dies in erster Linie den knapp bemessenen festgesetzten max. zulässigen Grundflächen und den großen Grundstücksgrößen geschuldet, die längere Zufahrten erfordern. Insgesamt wird die lockere Bebauung erhalten. Die nach BauNVO faktisch zulässige GRZ für Allgemeine

Wohngebiete von 0,6 (0,4 + 50% bei Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4) wird dabei nicht überschritten.

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

**Aufgestellt:**

Ort, Datum und Unterschrift

10.07.2017



Franz Hofstetter 1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh