

# 01. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan: Nr. 97 „Gebensbach Südwest“

---

Begründung

**Verfasser und Architekt:**

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Roßmayrgasse 17 85435 Erding  
08122 88 002 0 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

Fassung vom **26.05.2020**

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll der Bebauungsplan Nr. 97 „Gebensbach Südwest“ geändert werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2018 aufgestellt. Dies ist die 01. Änderung des Bebauungsplans.

Der Änderungsumgriff deckt sich mit dem Umgriff des Bebauungsplans der Urfassung vom 26.06.2018.

Durch die Änderung 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.

## 2. Anlass

Konkreter Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch eines Bauwerbers auf einer Bauparzelle in WA1 ein Doppelhaus statt eines Einzelhauses zu errichten.

Nach genauer Prüfung des Antrags hat sich die Gemeinde entschlossen den Antrag zu unterstützen, da im Zuge des Flächenspargebots in Bayern Nachverdichtungsmaßnahmen geboten sind. Auch hinsichtlich der aktuellen Arbeitsgruppe „Flächensparendes Bauen“ des Landkreises Erding möchte die Gemeinde Taufkirchen im gesamten Bereich WA1 des Baugebiets „Gebensbach Südwest“ eine höhere Nutzung zulassen.

Zudem sind in der Urfassung des Plans bereits zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig, so dass die Änderung in städtebaulicher Hinsicht keine wesentlichen Veränderungen auf den Grundstücken bewirkt. Geplante Wandhöhen und Dachneigungen bleiben unangetastet, allerdings wird die zulässige Grundfläche **für die betreffenden Grundstücke erhöht, um vollwertige Doppelhäuser oder Häuser mit zwei gleichberechtigten Wohneinheiten für Familien bauen zu können.**

Das Zulassen von Doppelhausbebauung in WA1 bedingt eine Reihe weiterer Änderungen in den Festsetzungen, die im Folgenden genau erläutert werden.

Zusätzlich werden einzelne, die Gestaltung betreffende Änderungen, unter B.4.1 eingebracht.



Luftbild mit Änderungsumgriff vor Erschließung des Baugebiets „Gebensbach Südwest“



Ausschnitt aus der Urfassung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

### 3. Änderungen in den Plansymbolen:

#### s. Planzeichnung

Neueinführung folgender Symbole:

- **A.18:** Festgesetzte Höhenlage:  
Die bereits bestehende Überschreitungsmöglichkeit der Höhenlage um bis zu 30 cm wird folgendermaßen ergänzt:  
„Wird die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhenlage nicht genutzt, kann ALTERNATIV die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 30 cm erhöht werden.“  
Da die bestehende Überschreitungsmöglichkeit zu einer bis zu 30 cm höheren Außenwand führt, bringt die Nutzung der neu festgesetzten Alternative das gleiche städtebauliche Ergebnis. Die dadurch möglicherweise neu gewonnene Wohnfläche kann aufgrund des starken Bedarfs nach Wohnraum, der auf der Gemeinde lastet, vertreten werden. Weil im Baugebiet die Abstandsregelungen anzuwenden sind, birgt diese Regelung keine Risiken.
- **A.23:** Baugrenze für Garagen, Carports und Nebennutzungen
- **A.24:** Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Änderungen in der Planzeichnung:

#### 4.1 Erweiterung der Baugrenzen (Plansymbol A.02) auf den Parzellen 1 bis 5 in WA1 nach Nordwesten, Ergänzung von Vermaßung geänderter Baugrenzen:

Bei Doppelhausbebauung muss der Doppelhaushälfte, die nicht direkt an die öffentliche Straße angrenzt, eine Zugangsmöglichkeit verschafft werden. Das könnte in Form einer (gemeinschaftlichen) Fläche, belastet mit entsprechenden Leitungs-, Geh- und Fahrtrechten, geschehen. Doch bedingt dies ein Verschieben des Baukörpers nach Westen. Aufgrund der höheren Zahl an benötigten oder nachzuweisenden Garagen und Stellplätzen wurden die Baugrenzen nach Nordwesten erweitert. Dadurch erhält man insbesondere bei Doppelhausbebauung die Möglichkeit den Baukörper weiter von der Erschließungsstraße abzurücken.

Bei den übrigen Parzellen in WA1 ist aufgrund des Zuschnitts der Bauparzellen (Erschließung von mehreren Seiten) bzw. aufgrund der bisherigen Größe der Baugrenzen ein Verschieben nicht notwendig.

#### 4.2 Neueinführung von Baugrenzen für Garagen, Carports und Nebennutzungen auf den Parzellen 1 bis 5:

In der Urfassung hat die Gemeinde Taufkirchen die Lage von Garagen nicht festgesetzt, sondern nur eine Position vorgeschlagen (s. Plansymbol C.04), da man den Bauherren aufgrund der sich zahlreich auf den Grundstücken bietenden Möglichkeiten der Platzierung planerische Freiheiten zugestehen wollte. Da man jetzt mit der Bebauungsplanänderung in

WA1 grundsätzlich die Wahl zwischen Einzel- und Doppelhausbebauung hat, wollte man die Lage der Garagen auf den Parzellen 1 bis 5 am Straßenraum festschreiben, um eine Grundordnung in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum zu erhalten. Auf den Parzellen 6 und 7 ist aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke und einer günstigeren Anbindung an den öffentlichen Straßenraum diese Festsetzung nicht notwendig.

#### 4.3 Ergänzung der Zulässigkeit von Doppelhausbebauung in WA1:

Um bereits in der Planzeichnung kenntlich zu machen, dass in WA1 wahlweise Doppelhaus- und Einzelhausbebauung möglich ist, wurde zusätzlich zur textlichen Festsetzung das neue Plansymbol eingeführt.

### 5. **Änderungen der textlichen Festsetzungen:**

#### 5.1 Unter B.2: Maß der baulichen Nutzung:

- Unter B.2.1: Ergänzende Festsetzung für den Fall einer Doppelhausbebauung in WA1: Es gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,43.
- Unter B.2.3: Parzellen 1 bis 8: **Erhöhung der Grundfläche auf max. 170 m<sup>2</sup>**, Ergänzung einer festgesetzten Grundfläche für den Fall einer Doppelhausbebauung: 85 m<sup>2</sup>

Begründung: Bei Doppelhausbebauung ist Realteilung zwingend vorgesehen, weswegen in der Regel gemeinschaftliche Erschließungsflächen oder einzeln liegende Garagengrundstücke, die nicht an das Hauptgrundstück angrenzen, entstehen. Diese können bei der GRZ-Berechnung nicht hinzugezählt werden, da sie sich nicht auf demselben Flurstück befinden und dadurch die Gesamtfläche im Vergleich zur Einzelhausbebauung verringert ist. Auf diese Weise kann die festgesetzte GRZ von 0,35 in WA1 bei Doppelhausbebauung nicht eingehalten werden. Laut § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Dies rechtfertigt die Erhöhung der GRZ bei Doppelhausbebauung über die gesetzliche Maximalgrenze von 0,4 (gem. §17, Abs. 1 BauNVO) hinaus, denn eine faktische Überschreitung, also eine Überschreitung auf das gesamte Parzellengrundstück gesehen, liegt nicht vor.

Für den Fall der Doppelhausbebauung muss auch eine separate Grundfläche für das Haus festgesetzt werden, da die festgesetzten 130 m<sup>2</sup> für beide Doppelhaushälften zu gering bemessen sind. Aus diesem Grund wird für jede Doppelhaushälfte eine Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> festgelegt, die deutlich unter der Fläche von 130 m<sup>2</sup>, aber auch deutlich über der Hälfte der bisher festgesetzten Fläche von 65 m<sup>2</sup>. Damit ist mit der Doppelhausbebauung im geringen Maße auch eine höhere Grundstücksausnutzung verbunden. **Um dem Erbauer eines Einzelhauses keine Nachteile gegenüber dem Erbauer eines Doppelhauses zukommen zu lassen, soll die Grundflächenfestsetzung für ein Einzelhaus (für das ebenfalls zwei Wohnungen zulässig sind) auf 170 m<sup>2</sup> angepasst werden.**

5.2 Unter B.3.2: Bei Doppelhausbebauung ist pro Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

Begründung: Da die Parzellen aufgrund ihrer Größen und Zuschnitte nicht mehr Parkplätze und Garagen aufnehmen können, als die, die für 2 Wohnungen laut Garagen- und Stellplatzsatzung nachzuweisen sind, ist für jede Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

5.3 Unter B.3.3: Im Bereich der Parzellen 1 bis 5 sind Garagen und Carports zwingend in den dafür vorgesehenen Baugrenzen zu errichten. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb liegen.

Begründung: S. 4.2

5.4 Unter B.3.8: Für Garagengebäude innerhalb der Baugrenzen gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO nicht.

Begründung: Bei Realteilung sind die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen nicht anzuwenden, da beispielsweise eine Garage mit allen 4 Seiten an der Grundstücksgrenze liegen könnte. Da die Baugrenzen einen planerisch definierten Bereich für Garagen vorgeben, sollen die Gebäude innerhalb dieser Zone von der Pflicht der Abstandsflächenausweisung ausgenommen werden.

5.5 Unter B.4.1, Äußere Gestaltung:

Unter Aufbauten in WA2:

- Zur Klarstellung, dass sich die Festsetzung auf jede einzelne Doppelhaushälfte bezieht und nicht auf das gesamte Doppelhaus, wurde der Zusatz „...Hauptgebäude ....“ eingefügt.
- 1 Quergiebel pro Hauptgebäude mit einer Breite von 3 m: Die Praxis hat gezeigt, dass die Doppelhaushälften eines Doppelhauses nicht zwangsläufig gleich breit gebaut werden. Deswegen wurde bei der Festsetzung der Breite des Quergiebels ein fester Wert von 3,0 m Breite festgesetzt. Die ursprünglich festgelegte Breite, bezogen auf die Fassadenlänge, hat sich aufgrund der unterschiedlichen Fassadenbreiten auf einer gemeinsamen Dachfläche im optischen Sinn nicht als vorteilhaft erwiesen.
- Doppelhäuser sollen neben Profilageichheit auch mit gleicher Dachdeckung ausgebildet werden. Die gemeinsame Dachdeckung ermöglicht eine optische Einheit der Dachfläche.
- **Profilageiche Ausbildung bei Grenzgaragen: entfällt, stattdessen wird ein neuer Hinweis unter C.25 eingeführt: „Bei Garagen in Grenzbauweise ist aus städtebaulicher Sicht eine profilageiche Bauweise wünschenswert.“**

**Bei erneuter Überprüfung wurde festgestellt, dass eine exakte Profilageichheit von Grenzgaragen in der Hangsituation oft nicht möglich oder äußerst schwierig zu bewerkstelligen ist. Auch möchte man den Bauwerbern eine grundsätzliche Wahlfreiheit der Dachform bei untergeordneten Gebäuden zugestehen. Deswegen ist die verbindliche Festsetzung der Profilageichheit bei Garagen entfallen und stattdessen der Hinweis in die Planung aufgenommen worden.**

## **6. Neue Unterpunkte unter B. 5 Stellplätze und Garagen:**

6.1 B.5.3: Garagen, die an die öffentliche Straße angrenzen, müssen mind. 40 cm von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

Begründung: Die Abrückung ermöglicht die neu festgesetzte Begrünung (B.8.6) von fensterlosen Fassaden an der öffentlichen Straße. **Zudem wird sichergestellt, dass es zu keinem Kontakt von Fassade und an den Straßenrand geschobenen Schnee kommen kann.**

Auch befinden sich auf diesem Streifen notwendige Stromkästen.

6.2 B.5.4: Garagen im Bereich der Parzellen 1 bis 5 sollen traufständig zum öffentlichen Straßenraum orientiert werden.

Begründung: Mit dieser Festsetzung sollen die fensterlosen Fassadenflächen, die auf den Parzellen 1 bis 5 zwangsläufig vermehrt entlang der Straße entstehen, durch das jeweils fehlende Giebfeld optisch reduziert werden. Bei der Abfolge von Garagen wird durch die gemeinsame Traufständigkeit der Gebäude eine harmonische Ordnung im Bereich der Parzellen 1 bis 5 erzielt.

## **7. Unter B.8, Grünordnerische Festsetzungen:**

Neuer Unterpunkt B.8.6: Öffnungslose Wände von Garagen in Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Begründung: Da bei Entstehung von Doppelhäusern davon auszugehen ist, dass auch die Anzahl von Garagengebäuden, angrenzend an die öffentliche Straße, zunimmt, sollen diese Wandflächen begrünt werden, um die fensterlosen Fassadenflächen optisch aufzuwerten.

## **8. Neuer Unterpunkt B.11, Erschließung der Grundstücke in WA1 (bei Doppelhausbebauung und damit verbundener Realteilung):**

Pflicht zur dinglichen Sicherung von Geh- und Fahrtrechten sowie Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung des jeweils hinterliegenden Grundstücks, das nicht direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzt.

Begründung: Die Erschließung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss gem. § 30 (1) gesichert sein. Deswegen wird die Verpflichtung zur dinglichen Sicherung genannter Rechte zwingend festgesetzt.

## **9. 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 größeren Veränderungen durch die Bebauungsplan-Änderung statt. Die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung in WA1 führt

zwar zu einer intensiveren Nutzung der Baugrundstücke und damit letztlich auch zu einem größeren Versiegelungsgrad. Doch geht dies letztlich mit einer Flächeneinsparung an anderer Stelle einher, wenn man beachtet, dass die Baugrundstücke nun zwei vollwertige Einfamilienhäuser aufnehmen. Bei Einzelhausbebauung entsteht auf gleicher Fläche in den vielen Fällen nur eine Wohnung für eine Familie.

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

**Aufgestellt:**

Taufkirchen (Vils), .....

Erding, .....

---

Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

---

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh