

# **Bebauungsplan Nr. 97:**

„Gebensbach Südwest“  
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

---

## **Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung**

### **Verfasser und Architekt:**

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER  
GROH**  
ARCHITEKTEN

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Anlass und städtebauliche Erforderlichkeit**

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll in Gebensbach für die Grundstücke mit den Flurnummern (Gemarkung Gebensbach) TF 18, TF 70, TF 92, TF 93, TF 94/2, 94/6, TF 179 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten wurde mit der Planung beauftragt.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach § 13b BauGB erstellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der südöstliche Bereich auf Flurnummer 93, der bereits bebaut ist, ist aktuell als Dorfgebiet mit GFZ 0,6 ausgewiesen.

Eine berichtigende Flächennutzungsplan-Änderung wird nach Abschluss dieses Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt. Dies ist geplant im Rahmen einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren (Gebiet zwischen Parzelle 1 und Hauptstraße), die mit einer parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans verbunden sein wird.

Das Baugebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Gebensbach an.

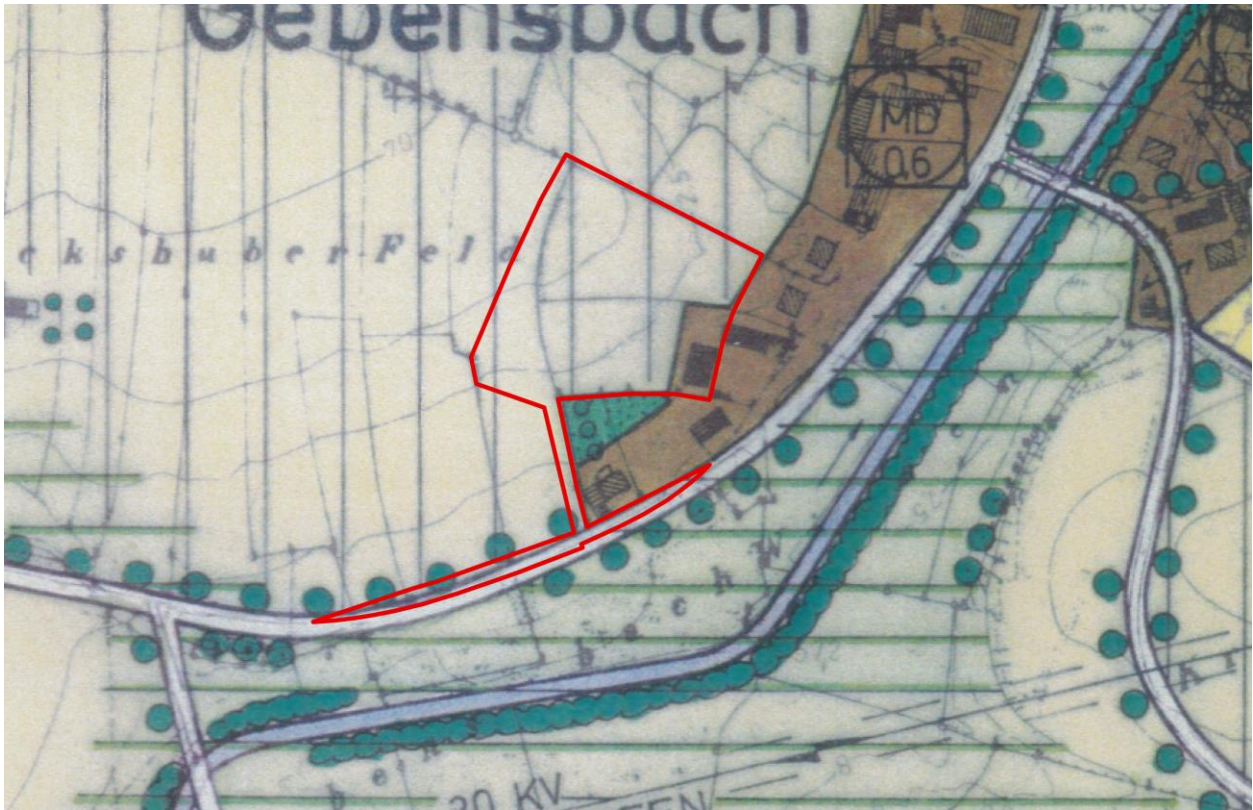
Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ist gegeben.

Anlass und städtebauliche Erforderlichkeit:

Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von 8 Einfamilienhäusern, 2 Doppel- oder Einfamilienhäusern und einem Ersatzbau mit bis zu 6 Wohneinheiten geschaffen werden. Grund für das gesamte Planungsverfahren ist der dringende Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für junge, ortsansässige Familien.

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum fördern, da die Gemeinde sich anhaltend großem Siedlungsdruck ausgesetzt sieht. Dies belegen täglich zahlreiche Anrufe in der Gemeindeverwaltung sowie die statistischen Zahlen der privaten und öffentlichen Institute. Der Bedarf und die Nachfrage sind seit langer Zeit ungebrochen hoch.

Vor allem aber für junge ortsansässige Familien muss dringend Baugrund ausgewiesen werden, um deren Verbleib in Gebensbach zu sichern. Deshalb will die Gemeinde dafür sorgen, dass die nachfolgenden Generationen in ihrem räumlichen und sozialen Umfeld langfristig attraktive Wohnmöglichkeiten vorfinden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich, ohne Maßstab

## 2. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Lage:

Das Planungsgebiet befindet in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) am südlichen Ortsrand der Ortschaft Gebensbach. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich auf einem von Südosten nach Nordwesten hin moderat ansteigenden Gelände und wird von der Gebensbacher Hauptstraße her von Süden erschlossen. Derzeit wird die Planungsfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Höhenunterschied im Bereich der Bauparzellen beträgt etwa 6 m.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 11.671 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

- ca. 8.375 m<sup>2</sup> für die Bauparzellen
  - Parzelle 1: ca. 621 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 2: ca. 653 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 3: ca. 679 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 4: ca. 646 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 5: ca. 633 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 6: ca. 682 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 7: ca. 674 m<sup>2</sup>

Parzelle 8: ca. 671 m<sup>2</sup>

Parzelle 9: ca. 965 m<sup>2</sup>

Parzelle 10: ca. 1059 m<sup>2</sup>

Parzelle 11: ca. 1092 m<sup>2</sup>

- ca. 1284 m<sup>2</sup> für öffentliche Verkehrsflächen (neue Straße im WA)
- ca. 816 m<sup>2</sup> für öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der Hauptstraße (Straßenfläche, Gehweg, Zufahrten)
- ca. 188 m<sup>2</sup> öffentlicher Wirtschaftsweg im Baugebiet
- ca. 854 m<sup>2</sup> für öffentliche Grünflächen
- ca. 154 m<sup>2</sup> Private Grundstücksflächen im Bereich des Sichtdreiecks



*Luftbild mit Geltungsbereich*

Bestand:

Die Planungsfläche ist derzeit in erster Linie landwirtschaftlich genutzt. Im Norden läuft entlang der Grundstücksgrenze ein privater Wirtschaftsweg, um die Felder zu erschließen.

Einzig der südöstliche Bereich des Umgriffs (Parzelle 11) ist bereits bebaut. Diese Fläche war Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurnummer 93. Das bestehende Gebäude wurde ehemals als Stall und Stadel genutzt. Im westlichen Garten befinden sich zwei nicht mehr benutzte Silos, die im Rahmen einer Neubebauung mit Wohnnutzung abgerissen werden sollen.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen

Süden: Gebensbacher Hauptstraße, dahinter landwirtschaftliche Flächen

Osten: Ortsgebiet Gebensbach, Hauptstraße begleitende Bebauung, Mischung aus Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen.

Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen

### **3. Verkehr, Sichtdreieck, Müllabfuhr und Feuerwehr**

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Bereich des südwestlichen Ortsausgangs mit seiner Zufahrt nördlich an die Gebensbacher Hauptstraße an. Die Zufahrt ins Baugebiet befindet sich noch innerhalb des Ortsgebiets. Die Ortstafel liegt ca. 30 m weiter in Richtung Grüntegernbach. Das Gebiet wird über eine Straße erschlossen, die an allen Stellen mindestens 5,6 m breit ist und etwa auf Höhe von Parzelle 1 leicht nach Nordosten abknickt. Im Bereich von Parzelle 3 und 4 liegt eine Abzweigung nach Osten (Stichstraße), um die Parzellen 7-10 und 11 zu erschließen. Die Abzweigung ist ausreichend dimensioniert, um Wendemanöver im Besonderen von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft und der Feuerwehr zu ermöglichen. Die Straße endet im Norden aktuell am Feld. Langfristig ist eine Erweiterung nach Norden angedacht.

Südlich von Parzelle 1 führt ein Wirtschaftsweg auf den westlich gelegenen öffentlichen Grünstreifen, der die Ortsrandbegrünung nach Westen darstellt. Der Wirtschaftsweg ist zur Pflege des Grünstreifens notwendig, aber auch um das dahinterliegende Felder über die Flurnummer 92 zu erreichen.

Sichtdreieck:

Da die Einfahrt in ein Wohngebiet im ländlichen Gebiet einer regelmäßigen Belastung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge erfährt, soll ein Sichtdreieck das Ein- und Ausfahren erleichtern. Auch hinsichtlich des in Kürze entstehenden Mischgebiets südlich von Parzelle 1 ist ein Sichtdreieck langfristig notwendig. Es wurde mit Schenkellänge 110 m in Richtung Grüntegernbach und 70 m Richtung Ortsmitte konzipiert. Es bezieht auch die Ein-/ Ausfahrt auf ein zukünftiges Privatgrundstück für eine Zimmerei mit ein, das im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung des Mischgebiets zeitnah realisiert wird. Auf diese Weise muss das Sichtdreieck nicht mehr verändert werden und ist für beide Bebauungspläne gleichermaßen ausreichend dimensioniert.

Im Sichtbereich befindet sich aktuell nur geringfügig höhere Bepflanzung, so dass ein Entfernen von Gehölzen im Wesentlichen nicht notwendig ist. Einzig die auf der westlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 94/2 gelegene Hecke muss im Sichtbereich zurückgenommen werden. Eine regelmäßige Kontrolle verbunden mit regelmäßigen Zurückschneidearbeiten ist dennoch Voraussetzung. Genaue Vorgaben dazu enthält der Bebauungsplan.

Müllabfuhr:

Fahrzeuge der Abfallwirtschaft fahren von der Hauptstraße her ins Baugebiet ein und Wenden im Bereich der Abzweigung. Die Sammelbehälter der Parzellen 5 - 9 und Parzelle 11 müssen am Entleerungstag bis zur Abzweigung vorgezogen werden.

#### **4. Art der Nutzung**

Das Plangebiet wird als WA - Allgemeines Wohngebiet - ausgewiesen. Ein Allgemeines Wohngebiet dient gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es kommt dem regionalen und örtlichen Bedarf vorwiegend nach Baugrundstücken für Einzelhäuser nach.

Da im Umgriff keine landwirtschaftlichen Gebäude oder ähnliche Nutzungen vorgesehen sind, die der typischen Nutzung in einem Dorfgebiet entsprechen würden, hat man sich hier für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entschieden.

Langfristig ist im Süden der Bebauung zwischen Parzelle 1 und der Hauptstraße die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans mit Gebietsausweisung Mischgebiet vorgesehen. Hier soll neben Wohnnutzung eine Zimmerei angesiedelt werden.

#### **5. Maß der Nutzung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Festlegung von GRZ, der zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude, Dachneigungen und maximale Wandhöhen gesteuert. Zusätzlich wird die Dichte der Bebauung über die Abstandsflächenregelungen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) geregelt.

GRZ und zulässige Grundflächen für Hauptgebäude:

Auf den Bauparzellen 1-10 für Einzel- bzw. Doppelhäuser soll die Bebauungsdichte über die festgesetzte GRZ von 0,30 geregelt werden. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten, da eine lockere Einfamilienhausbebauung, wie sie im ländlichen Raum für Einzelhäuser üblich ist, sichergestellt werden soll. Die festgesetzte GRZ soll für luftige und durchgrünte Gärten sorgen.

Für Parzelle 11 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das bestehende Gebäude in seiner jetzigen Grundfläche soll in seinen Abmessung auch im Falle eines Ersatzbaus wieder ermöglicht wer-



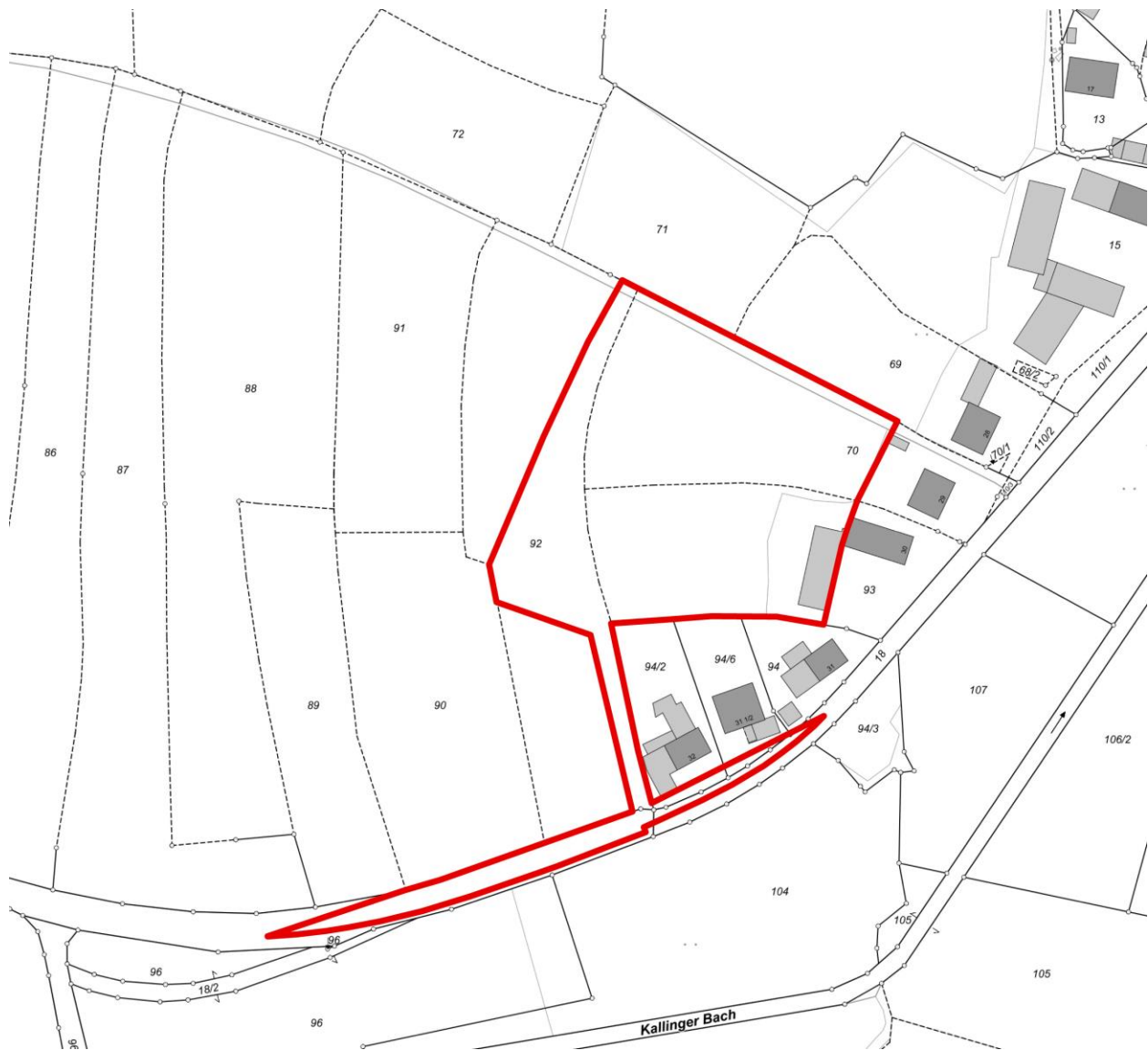
den (s. Beispielrechnung Nr. 3). Deswegen wurde die GR für das Hauptgebäude auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt, was eine leichte Erhöhung um knapp 30 m<sup>2</sup> im Vergleich zum jetzigen Stadel vorsieht. Will man die bestehende Kubatur wieder zulassen, ist hier eine GRZ von 0,4 notwendig, da man bedenken muss, dass sich durch die Umwandlung vom landwirtschaftlichen Gebäude in ein Wohngebäude mit bis zu 6 zulässigen Wohnungen sich auch die Grundflächen für Nebengebäude, Terrassen, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen entsprechend erhöhen.

Um einerseits großzügige Baufenster zuzulassen, die bei der individuellen Gebäudeplanung auf den Grundstücken Spielräume zulässt, andererseits aber die Grundflächen für die Hauptbaukörper nicht über die Maßen zu erhöhen, wurden diese begrenzt. Näheres hierzu s. auch unter „Baugrenzen“.

Überschreitungsregel:

Im ländlichen Bereich sind die Grundstücksflächen deutlich größer üblich als im städtischen Raum. Deswegen muss man mit längeren Zuwegungen, Zufahrten, etc. auf den Grundstücken rechnen. Deswegen soll die Überschreitungsregel nach §19 Abs.4 BauNVO in WA1 bis auf 70% erweitert werden.

Da die Grundstücke in WA2 deutlich größer sind als die Grundstücke in WA1 und gleichzeitig die Zahl der zulässigen Wohnungen höher ist, soll hier die Überschreitungsregelung bis auf eine 90% erweitert werden.



Lageplan mit Umgriff, ohne Maßstab

### Rechenbeispiele zu GRZ und Überschreitungsregel:

#### 1.

Parzelle 1 als kleinstes Grundstück in WA1: 621 m<sup>2</sup>  
 Festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude: 130 m<sup>2</sup>  
 Festgesetzte Grundflächenzahl: 0,30

Grundflächennachweis:

Wohnhaus: 8,5 m x 14 m = 119 m<sup>2</sup>

Erker, Sonstiges: 2,5 m x 3 m = 7,5 m<sup>2</sup>

Grundfläche für Hauptgebäude: 126,50 m<sup>2</sup> -> Grundfläche (max. 130 m<sup>2</sup>) eingehalten.

Terrasse und Zuwegung: 40 m<sup>2</sup>

Gesamte Grundfläche: 166,5 m<sup>2</sup>

$166,5 \text{ m}^2 / 621 \text{ m}^2 = 0,27 \rightarrow \text{GRZ von } 0,30 \text{ ist eingehalten.}$



GR mit Überschreitungsregel 70%:  $0,3 + 0,21 = 0,51$

GR (Hauptgebäude, Terrasse):  $166,5 \text{ m}^2$

Gartenhaus:  $12 \text{ m}^2$

Doppelgarage mit Abstellfläche:  $8 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 48 \text{ m}^2$

Stauraum und Zufahrt vor der Garage:  $10 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 60 \text{ m}^2$

Summe:  $286,5 \text{ m}^2$

$286,5 \text{ m}^2 / 621 \text{ m}^2 = 0,46 \rightarrow 0,51$  ist eingehalten.

## 2.

Parzelle 9 als kleinstes Grundstück in WA2 bei angenommener Doppelhausbebauung:  $965 \text{ m}^2$

Festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude:  $200 \text{ m}^2$

Festgesetzte Grundflächenzahl:  $0,30$

Grundflächennachweis:

2 Doppelhaushälften:  $2 \times 8 \text{ m} \times 11,5 \text{ m} = 184 \text{ m}^2$

Erker, Sonstiges:  $2 \times 2,5 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 15 \text{ m}^2$

Grundfläche für Hauptgebäude:  $199 \text{ m}^2 \rightarrow$  Grundfläche (max.  $200 \text{ m}^2$ ) eingehalten.

Terrasse und Zuwegung:  $2 \times 30 \text{ m}^2$

Gesamte Grundfläche:  $259 \text{ m}^2$

$259 \text{ m}^2 / 965 \text{ m}^2 = 0,27 \rightarrow$  GRZ von  $0,30$  ist eingehalten.

GR mit Überschreitungsregel 90%:  $0,3 + 0,27 = 0,57$

Gartenhaus:  $2 \times 12 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$

Doppelgaragen mit Abstellfläche:  $2 \times 8 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 96 \text{ m}^2$

Stauraum und Zufahrt vor den Garagen:  $2 \times 10 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 120 \text{ m}^2$

Summe:  $499 \text{ m}^2$

$499 \text{ m}^2 / 965 \text{ m}^2 = 0,52 \rightarrow 0,57$  ist eingehalten.

## 3.

Parzelle 11 in WA2 (angenommener Dreispänner):  $1092 \text{ m}^2$

Festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude:  $300 \text{ m}^2$

Festgesetzte Grundflächenzahl:  $0,4$

Grundflächennachweis:

Hauptgebäude (Fläche des Bestandsgebäudes):  $270 \text{ m}^2$

Erker, Sonstiges:  $3 \times 2,5 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 22,5 \text{ m}^2$

Grundfläche für Hauptgebäude:  $292,5 \text{ m}^2 \rightarrow$  Grundfläche (max.  $300 \text{ m}^2$ ) eingehalten.

Terrassen und Zuwegungen:  $3 \times 30 \text{ m}^2 = 90 \text{ m}^2$

Gesamte Grundfläche:  $382,5 \text{ m}^2$

$382,5 \text{ m}^2 / 1092 \text{ m}^2 = 0,35 \rightarrow$  GRZ von  $0,40$  ist eingehalten.

GR mit Überschreitungsregel 90%:  $0,40 + 0,31 = 0,71$

Gartenhäuser:  $3 \times 12 \text{ m}^2 = 36 \text{ m}^2$

Doppelgaragen mit Abstellfläche:  $3 \times 8 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 144 \text{ m}^2$

Stauraum und Zufahrt vor den Garagen:  $3 \times 10 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 180 \text{ m}^2$

Summe:  $742,5 \text{ m}^2$

$742,5 \text{ m}^2 / 1092 \text{ m}^2 = 0,68 \rightarrow 0,71$  ist eingehalten.

## **6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:**

Für die Parzellen 1 bis 10 gilt die offene Bauweise. Während in WA1 nur Einzelhäuser zulässig sind, soll im WA2 auf den Parzellen 9 und 10 aufgrund der größeren Grundstücksflächen zusätzlich auch Doppelhausbebauung möglich sein.

Für Parzelle 11 wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, da hier auch Grenzbebauung zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück möglich sein soll. Da der Grundstückseigentümer von Parzelle 11 aus der gleichen Familie stammt wie der Eigentümer des östlichen Flurstücks 93, gilt hier eine Abstandsflächenübernahme als sicher.

Baugrenzen:

Für alle Bauparzellen wurden im Plan Baugrenzen für die Hauptgebäude festgesetzt. Diese wurden großzügig bemessen, um eine individuelle Grundriss-Planung für die Wohnhäuser zu ermöglichen. Damit dies nicht zu einer maßlosen Erhöhung von Grundflächen für Hauptgebäude und damit zu entsprechend massiven Kubaturen führt, wurden die Grundflächen für Hauptgebäude gestaffelt nach Grundstücksgrößen in der Fläche begrenzt (s. B.2.3).

Das Bestandsgebäude in Parzelle 11 soll im Falle eines Ersatzbaus mit leicht erhöhter Grundfläche wieder errichtet werden dürfen. Auch die Winkelform des alten Bauernhofs (geschlossen oder offen) wird hier städtebaulich durch das Baufenster gesichert.

Da die Grundstücke in WA1 mit  $600 - 700 \text{ m}^2$  für Einzelhäuser viel Gestaltungsspielraum in der Planung zulassen, wurden in diesem Bebauungsplan keine Baugrenzen für Garagen oder Carports festgesetzt. Hier soll Gestaltung nach individuellen Vorlieben der Bauherren möglich sein, (z.B. die Garage direkt am Haus oder abgesetzt an verschiedenen möglichen Positionen, abhängig von der Lage des Hauseingangs). Ein Bebauungsvorschlag für Garagen wurde aber als Hinweis in den Plan eingetragen. Gleiches gilt für die größeren Grundstücke in WA2.

## **7. Bauliche Nutzung und Gestaltung**

### **7.1 Anzahl der Wohnungen:**

In WA1 sind ausschließlich Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen zugelassen. Dadurch werden auch Einliegerwohnungen, etwa für ältere Kinder oder Senioren, möglich und generationenübergreifendes Wohnen gefördert. Aufgrund der größeren Grundstücksgrößen und der besonderen städtebaulichen Situation auf Parzelle 11 (größerer Baukörper als Ersatzbau) sind hier entsprechend 4 bzw. 6 Wohneinheiten möglich.

## 7.2 Äußere Gestaltung

Allgemein sollen für sämtliche Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt werden, wie sie dem Erscheinungsbild in Gebensbach entsprechen. Um eine städtebauliche Ordnung im Baugebiet zu erreichen wurden die Firstrichtungen vorgegeben.

Grundsätzlich soll die Veränderung des bestehenden Geländes so gering wie möglich gehalten werden. Doch wird sich eine maßvolle Anpassung des Geländes aufgrund der Hangsituation nicht vermeiden lassen, wenn man individuelle Planungen nicht über die Maßen einschränken will. Es wird festgelegt dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichend, zulässig sind. Um Stützwände zu minimieren, sind diese nur im Bereich der Hauszugänge und der Garagenzufahrten zulässig. Auch darf deren Höhe 0,5 m nicht überschreiten.

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ist die Verwendung von Blechdächern aller Art auf Hauptgebäuden grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Bauparzellen sind in zwei Festsetzungsbereiche unterteilt:

### WA1:

WA1 umfasst die äußeren Parzellen im Süden und Norden (Nr. 1 bis 8).

Hier sollen die Baukörper mit einer niedrigen Wandhöhe von maximal 5,40 m verbunden mit einer ebenfalls niedrigeren Dachneigung von 18° bis 26° zum freien Feld hin bewusst niedriger gehalten werden, damit die Siedlung nicht zu massiv in der Fernwirkung des Landschaftsbildes steht.

Die geringere Dachneigung bedingt die Unzulässigkeit von Dachaufbauten.

### WA2:

WA2 umfasst die inneren Parzellen Nr. 9 bis 11.

Hier soll die Wandhöhe im Vergleich zu WA1 auf 6,50 m erhöht sein, da die Gebäude im Inneren der Siedlung liegen und das Landschaftsbild nicht prägen. Hier sind Baukörper möglich, deren Dachneigung bis zu 35° zu den alten bäuerlichen Anwesen passt. Um auch die Dachgeschosse für qualitativ hochwertige Wohnen nutzen zu können, sind Aufbauten im beschränkten Maße hier zulässig.

## 8. Stellplätze, Carports und Garagen

Für jede Wohneinheit ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Abweichend davon ist ein Stauraum vor Garagen und Carports von 5 m einzuhalten.

Da im ländlichen Raum pro Familie inzwischen der Besitz von zwei Autos gängig ist, ist auf jeder Parzelle grundsätzlich der Bau einer Doppelgarage möglich. Auf den größeren Grundstücken entsprechend mehr Garagen. Weitere Stellplätze müssen als offene Stellplätze errichtet werden. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

## **9. Einfriedungen**

Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, sind Mauern als Einfriedung (im Sinne einer Grundstückseinzäunung) nicht zugelassen. Aus diesem Grund sind sämtliche Einfriedungen grundsätzlich sockellos auszuführen. Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m sind im Bereich von Garagenzufahrten und Hauszügen zulässig, da hier eine Anpassung an das Gelände über Stützwände aufgrund einzuhaltender Gefälle oft nicht zu umgehen ist.

## **10. Immissionsschutz**

Auf mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen, die durch die Bewirtschaftung umgebenden Felder entstehen könnten, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Langfristig ist auf der südlichen Fläche zwischen Parzelle 1 und Hauptstraße ein kleines Mischgebiet geplant. Hier möchte sich ein Zimmerer (derzeit in Teilzeit) ansiedeln. Zusätzlich ist auf der Fläche weitere Wohnnutzung vorgesehen. Allerdings ist von diesem zukünftigen Emissionsort keine wesentliche Lärmbelastung für das Baugebiet zu erwarten, da mithilfe einer schalltechnischen Untersuchung geeignete Schallschutzauflagen für die Zimmerei festgesetzt werden.

## **11. Sichtachsen und Baudenkmäler**

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Ort (Kirche und nebengelegener Dreiseithof) werden durch das neue Baugebiet nicht berührt. Das Ortsbild prägende Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt.

## **12. Erschließung**

### **12.1 Regenwasser**

Im Plangebiet liegen keine günstigen Randbedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vor. Die relativ bindigen Böden könnten das anfallende Wasser bei Starkregen nicht aufnehmen.

Deswegen soll das auf der Straße anfallende Regenwasser über die vorhandene Regenwasserleitung an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Auf den privaten Grundstücken soll das Wasser auf dem Grundstück selbst zurückgehalten und genutzt oder versickert werden. Dies könnte mittels Rigolen- oder Muldenversickerung, Zisternen etc. bewerkstelligt werden. Bei Bedarf ist ein Notüberlauf der privaten Rückhalteeinrichtungen an das öffentliche Kanalsystem (z.B. für Starkregenereignisse) möglich.

Im öffentlichen Grünstreifen soll die Ausbildung einer Mulde bzw. eines kleinen Hangs entlang der Parzellengrenzen das oberflächliche Abfließen von Hangwasser auf die privaten Grundstücke verhindern. Im Grünstreifen festgesetzte pumpende Gehölze sollen den anfallenden Regenwasseranteil (Hangwasser von den Feldern) auf natürliche Art reduzieren. Falls erforderlich kann auf dem Grundstück südlich des Wirtschaftswegs (außerhalb des Umgriffs) ein naturnahes Rückhaltebecken errichtet werden.

## **12.2 Schmutzwasser**

Es ist vorgesehen die Schmutzwässer an das öffentliche Kanalnetz unterhalb der Gebensbacher Hauptstraße Straße anzuschließen.

## **12.3 Wasserversorgung**

Das neue Baugebiet kann an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen werden.

## **12.4 Stromversorgung**

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

## **12.5 Wärmeversorgung**

Eine Versorgung mit Fernwärme- oder Gasanschluss ist im Ortsgebiet nicht möglich. Deswegen müssen für die Gebäudeheizung Erdöl und/oder alternative Maßnahmen (Wärmepumpen, Passivhaus, Solarzellen, Sonnenkollektoren etc.) herangezogen werden.

## **13. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:**

### **13.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft und 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.

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Die Grundstücke sind bisher zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden, da der Siedlungsdruck auf die Gemeinden seit Jahren ungebrochen hoch ist und andere Grundstücke in Gebensbach derzeit nicht verfügbar sind. Die Sicherung von Feldzugängen wurde in dieser Planung geprüft und berücksichtigt.

### **13.2 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 Taufkirchen geprüft. Die vorliegende Planung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, aus folgenden Gründen:

- Da es sich bei vorliegender Planung aufgrund des Siedlungsdrucks um sehr dringend benötigte Siedlungsflächen handelt, würden auch an anderer Stelle Flächen versiegelt werden.
- Neubauf Flächen zerstören keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
- Im Westen des Plangebiets wird eine Grünfläche ausgewiesen.
- Beläge der Zufahrten und Parkflächen dürfen nicht versiegelt hergestellt werden.
- Die festgesetzte GRZ bleibt mit 0,3 unter dem gesetzlichen vorgegebenen Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 (Ausnahme Parzelle 11).

### **13.3 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 sich durch die Orientierung der Dachflächen in einem Großteil der Hauptgebäude sehr gute Voraussetzungen für eine aktive Sonnenenergienutzung ergeben. Photovoltaik- und Kollektorflächen in den Dachflächen sind aus diesem Grunde ausdrücklich erlaubt.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden. Ein Teil der Fläche ist bereits bebaut. Es soll eine großzügig durchgrünte Wohnbebauung entstehen. Verschlechterungen für Klima und Umwelt sind dabei nicht zu erwarten.

### **13.4 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:



- Die Neubaufäche zerstört keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain.
- Bodenversiegelungen wurden per Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum Beispiel dürfen die Beläge auf Stellplätzen und Lagerflächen nur mit versickerungsfähigen Materialien ausgebildet werden.
- Da die Bebauung dringend erforderlich ist, um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, müssten an anderer Stelle ebenfalls Flächen versiegelt werden.
- Die festgesetzte GRZ bleibt mit 0,3 (Parzellen 1 -10) unter dem gesetzlichen vorgegebenen Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4.

#### **14. Grünplanung (Bestandsaufnahme und Erläuterung)**

Das ca. 11.671m<sup>2</sup> große Planungsgebiet befindet sich südwestlich des Orts Gebensbach, der zur Gemeinde Taufkirchen an der Vils gehört. Der Planungsabschnitt schließt an die bestehende Bebauung an, es handelt sich bis dato um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Bis auf die südöstliche Wohnbebauung, folgen in alle Richtungen landwirtschaftliche Flächen. Die Erschließung erfolgt über die südlich verlaufende Ortsstraße.

Im gesamten Planungsbereich befinden sich keine Bestandsgehölze.

Aufgrund des Gebietscharakters in unmittelbarer Ortsnähe ohne Rückzugsbereiche und der Beeinträchtigung des Planungsbereiches durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), die Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und die streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten und um Wind und Lärm- bzw. Staubemissionen abzupuffern und der Fauna Rückzugsmöglichkeit zu bieten, wird westlich ein im Mittel 5,50 m breiter Grünstreifen mit Feldgehölz-Hecken festgesetzt.

Um anfallendes Hangwasser stärker zu verdunsten, sollen diese Hecken aus pumpenden Gehölzen gebildet werden.

Alle Grünflächen unterliegen den grünordnerischen Festsetzungen (B 8).

**Aufgestellt:**

---

Franz Hofstetter  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

---

Alexander Groh  
Dipl.-Ing. Architekt  
ANGER I GROH I ARCHITEKTEN