

# **01. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan: Nr. 99 „Mitterfeld II in Moosen“**

---

Begründung

**Verfasser und Architekt:**

**ANGER  
GROH**

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

Fassung vom **04.02.2020**

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll der Bebauungsplan Nr. 99 „Mitterfeld II in Moosen“ geändert werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2018 aufgestellt. Dies ist die 01. Änderung des Bebauungsplans.

Der Änderungsumgriff deckt sich mit der Fläche der Parzellen 16, 15 und 14 im Bebauungsplan.

Parzelle 14 entspricht Flur-Nr. 179/3

Parzelle 15 entspricht Flur-Nr. 179/2

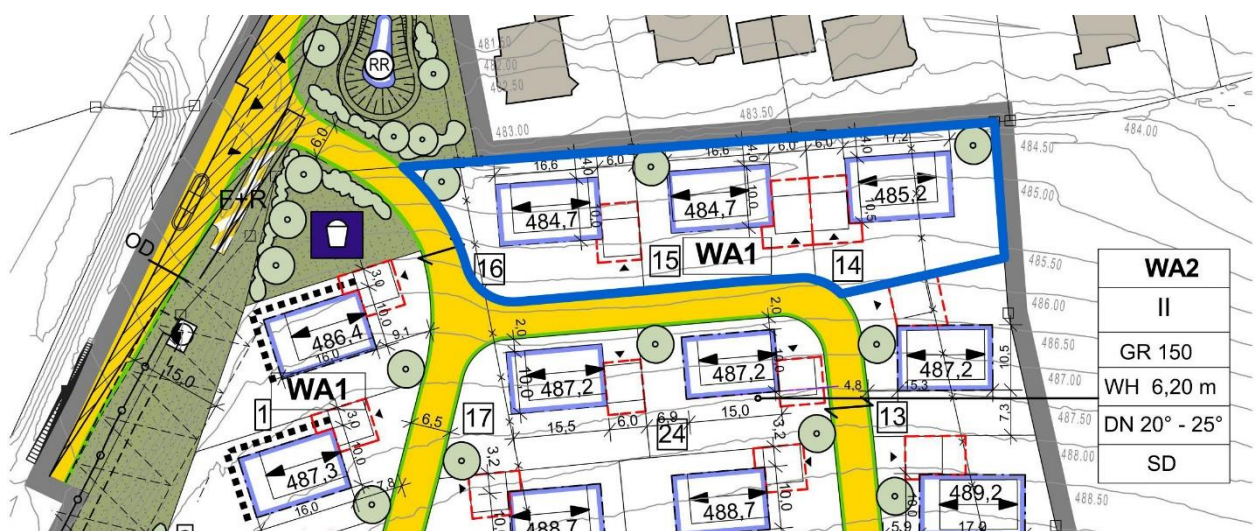
Parzelle 16 entspricht Flur-Nr. 179/1

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 01. Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch der Eigentümer der Parzellen 14 bis 16 die jeweiligen Erdgeschoss-Ebenen ihrer Gebäude dem Niveau der Erschließungsstraße anzunähern, um einen stufenlosen Zugang bzw. einen Zugang mit nur geringem Höhenunterschied von Garage ins Haus zu erreichen. Die Erdgeschosebenen sind unterhalb des jeweiligen Straßenniveaus festgesetzt.

Die Gemeinde unterstützt dieses Ansinnen, da nachbarschaftliches Einverständnis vorliegt. Die direkten nördlichen Nachbarn wurden im Vorfeld dieses Verfahrens informiert. Ihnen wurde die geplante Höhenveränderung mit Hilfe schematischer Schnittzeichnungen dargestellt.



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan in der Urfassung mit markiertem Änderungsumgriff (blaue Umrandung), ohne Maßstab

### 3. Lage und Bestand

Der Änderungsumgriff ist bisher unbebaut und weist eine Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> auf. Die drei Grundstücke im Umgriff (Parzellen 14, 15 und 16) grenzen direkt an die nördlich gelegene Bestandssiedlung der Mitterfeldstraße an.

Das Gelände steigt moderat nach Süden an, es handelt sich um einen Nordhang. Bei den direkt nördlich angrenzenden Flurstücken handelt es um die Flurnummern 183/10, 183/11 und 183/14.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: Bestandssiedlung der Mitterfeldstraße

Süden: neu entstandene Straße „Bürgermeister-Weger-Straße“, anschließend teilweise noch unbebaute Grundstücke des Baugebiets „Mitterfeld II in Moosen“.

Osten: landwirtschaftliche Fläche

Westen: Grünfläche und Erschließungsstraße ins neue Baugebiet



*Luftbild mit Änderungsumgriff vor Erschließung des Baugebiets „Am Mitterfeld II in Moosen“*

#### **4. Änderungen in Planzeichnung und Plansymbolen:**

##### **s. Planzeichnung**

##### Bisher in der Planzeichnung dargestellte Höhenlage über NN:

Parzelle 14: 485,2 m

Parzelle 15: 484,7 m

Parzelle 16: 484,7 m

##### In der Planzeichnung dargestellte Neuregelung:

Alle Höhenlagen werden um 50 cm höher festgesetzt:

Parzelle 14: 485,7 m

Parzelle 15: 485,2 m

Parzelle 16: 485,2 m

Die bisherigen Festsetzungen legten eine im Verhältnis zur Erschließungsstraße niedrige Höhe der Erdgeschosebene fest, da diese drei Grundstücke die einzigen im Bebauungsplan sind, die direkt an Gärten mit Bestandsbebauung angrenzen. Zudem liegen die Parzellen 14 bis 16 auf einem Nordhang. Die neue Bebauung wirkt sich dadurch grundsätzlich ungünstiger auf die Bestandsbebauung aus als in ebenem Gelände. Diesem Umstand wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Baugrenzen 4,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze platziert und die Häuser mit einer Wandhöhe von 4,5 m bewusst niedrig gehalten wurden.

Die ursprünglich festgesetzten Erdgeschosebenen liegen etwa knapp 0,90 m bis 1,30 m unter dem Straßenniveau im Bereich der jeweiligen Zufahrt. Dieser Niveausprung kann ohne Stufen nicht bewerkstelligt werden. Selbst mit der Erhöhung der Erdgeschosebene um 50 cm ist Barrierefreiheit allenfalls auf Parzelle 16 möglich. Doch um den Höhenunterschied maßvoll zu halten, so dass die Niveauüberbrückung in Form von wenigen Stufen bewerkstelligt werden kann, streben die Eigentümer eine Anhebung der Erdgeschosebene um 0,5 m an.

Durch die Anhebung der Erdgeschosebene treten keine schwerwiegenden Veränderungen für die Nachbarschaft auf. Durch die ohnehin niedrig gehaltene Gebäudehöhe und dem festgesetzten Abstand von 4,0 m bis zur Grundstücksgrenze ist ein Einhalten der gesetzlichen Abstandsflächen, deren Einhaltung unter B.3.9 angeordnet ist, weiterhin möglich. Die Rechte der nördlichen Nachbarn bleiben in jedem Fall gewahrt.

#### **5. Geplante Änderungen im Textteil des Bebauungsplans:**

Es gibt keine Änderungen bei textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

#### **6. Grünordnung**

Die Grünordnung wird nicht geändert.

## **7. 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 nicht zu erkennen, da die zu überbauende Fläche unverändert bleibt.

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

### **Aufgestellt:**

Taufkirchen (Vils), .....

Erding, .....

---

Franz Hofstetter 1. Bürgermeister

---

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh