

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 101 "Erdinger Straße 1 1/2 und 7 -
Gebiet ehemaliger Gasthof Post"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

der Gemeinde Taufkirchen a.d.Vils

**Eberhard v. Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr.22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658
mail@vonangerer.de**

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Taufkirchen (Vils), südlich der Erdinger und östlich der Dorfener Straße. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an bereits bebaute Grundstücke.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind ebenfalls bebaut.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene Erdinger bzw. Dorfener Straße erschlossen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über die zentrale Kanalisation der Gemeinde Taufkirchen, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde.

Das Gebiet wird von den Bayernwerken AG mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Taufkirchen erfolgt durch den Landkreis Erding.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Vor mehreren Jahren wurde das Grundstück 1 1/2 aus der großen Fl.Nr. 1 herausgemessen. Die Grundstücksgrenzen wurden dabei entlang der Fassaden des bestehenden Gebäudes gelegt. Ein später hinzugekommener Anbau befindet sich bereits auf der Fl.Nr. 1.

Die Erschließung des Gebäudes auf der Flur-Nr. 1 1/2 ist über private Dienstbarkeiten gesichert. Um einen Erhalt, eine Nutzung und mögliche Umbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude sicherzustellen, soll für diese Grundstücke und das angrenzende Grundstück ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die abweichende Bebauung des Gebäudes planungsrechtlich sichert.

3.0 Planungskonzept

Für die bestehenden Gebäude wurden jeweils überbaubare Flächen festgesetzt. Für das Gebäude auf der Fl.Nr. 1 1/2, das allseitig an Grundstücksgrenzen anschließt, wird eine abweichende Bauweise und entsprechende Baulinien festgesetzt. In den Festsetzungen ist geregelt, dass die abweichende Bebauung besagt, dass das Gebäude bis an die Grenzen gebaut werden muss.

Zur Nutzung des Gebäudes wird festgesetzt, dass in diesen Fassaden Fensteröffnungen und an der Erschließungsseite von Norden auch Tore bzw. Eingänge zugelassen werden.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wurden weitere Festsetzungen nicht getroffen. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich in diesem Fall nach § 34 BauGB.

4. Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird und die bestehende bauliche Abgrenzung der überbaubaren Flächen weitgehend festgeschrieben wird, muss die Eingriffsregelung des Bayerischen Naturschutzgesetzes nicht angewendet werden.

5. Umweltprüfung

Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

6. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: 0,36 ha

7.0 Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden die Grundstückszuschnitte nicht geändert. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7.2 Erschließungskosten

Nachdem sämtliche Grundstücke bereits erschlossen sind, fallen keine Erschließungskosten an.

München, 22. August 2017

Taufkirchen, 22. August 2017

.....
E. v. Angerer

.....
Franz Hofstetter, Erster Bürgermeister