

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Zugspitzstraße Teil II

Deckblatt Nr. 2

mit Begründung , jeweils in der Fassung vom 11.4.2017

- a.) Verschieben der Baugrenze von Flurnr. 1197/2 um ca. 4,00 m nach Norden, unter Beibehaltung der Größe des Baufensters.
- b.) Zulassen eines höheren Gebäudekörpers (E + 1 statt E + D) mit Angleichung der Traufwandhöhe und der Dachneigung .

Gemeinde : Taufkirchen (Vils)

Landkreis : Erding

Reg. Bezirk : Oberbayern

Vereinfachte Änderung gem . §§ 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.8.2015 (BGBl. S. 1474) und Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. S 1722).

Für das Deckblatt gelten alle Festsetzungen durch Text und Plan= zeichen, sowie die nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. 4. 1986 , soweit diese nicht geändert oder ergänzt wurden. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise der 1. vereinfachten Be = bauungsplan - Änderung (Deckblatt Nr. 1) gelten unverändert weiter.

1. allgemeines zu den beabsichtigten Änderungen.

Der Grundstücks.- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.15 beschlossen, der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Zugspitzstraße Teil II" für das Grundstück mit der Flurnr. 1197/2 zu = zustimmen. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bisher unbebautes Areal, direkt an der Grenze zwischen den Bebauungs= plangebieten Zugspitzstraße Teil I und Teil II. Die Wohngebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft wurden überwiegend mit einer Bebauung E + 1 bzw. II und einer Traufhöhe 5,80 m bergseitig, bzw 6,30 m talseitig ausgeführt. Die im derzeitigen Beb.-Plan für das betroffene Grundstück festgesetzte Bebauung II , Dachneigung 38 bis 40 Grad und einer Traufhöhe bergseitig 3,80 m , talseitig 4,80 m soll dahingehend angeglichen werden , um im Hinblick auf den im

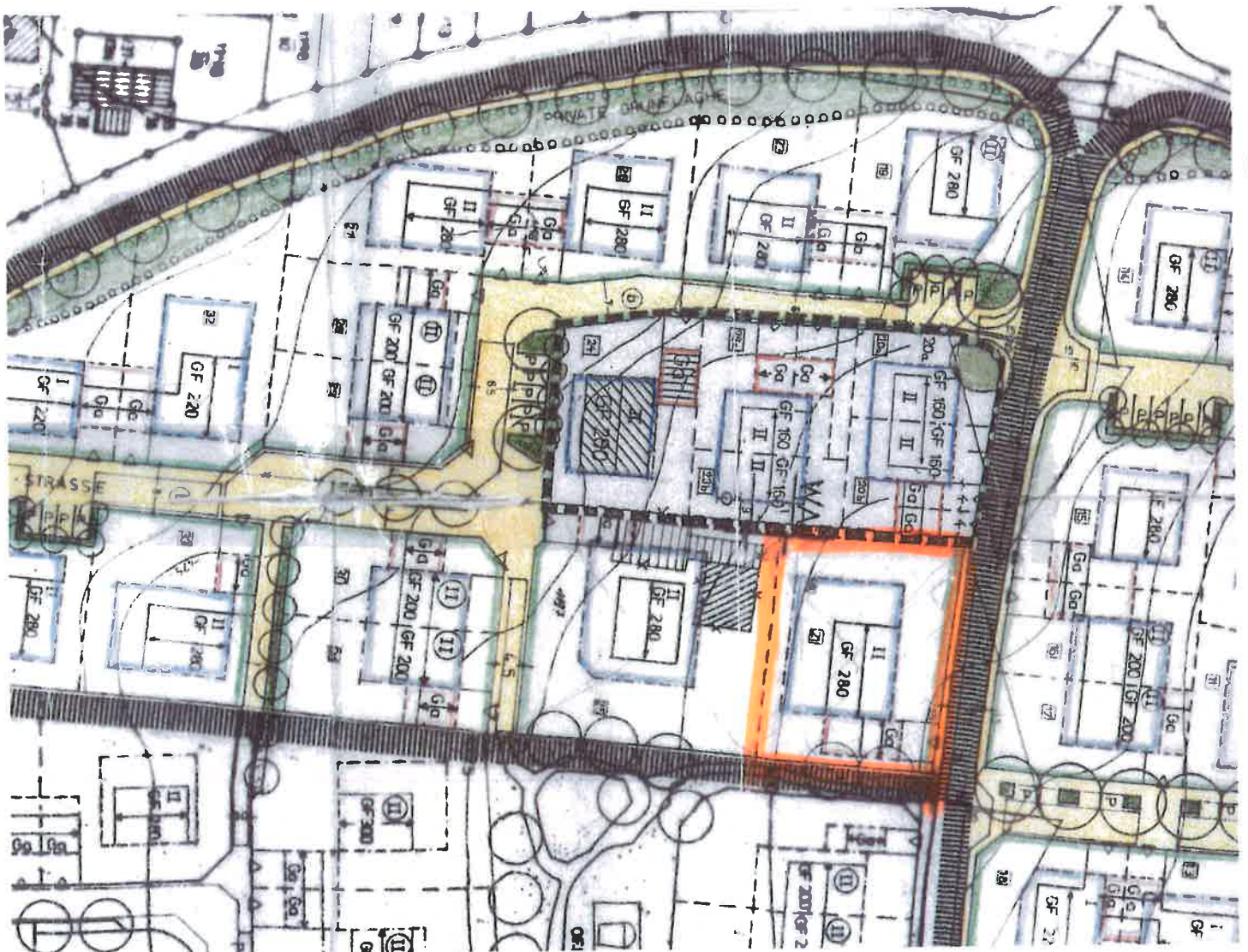
Gemeindegebiet Taufkirchen (Vils) knappen Wohnraum zwei gleichwertige Wohnungen ohne Dachschrägen realisieren zu können. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll auch die zur südl. Grundstücksgrenze orientierte Baugrenze um ca. 4,00 m nach Norden verschoben werden um eine Gartennutzung im südlichen Grundstücksteil zu ermöglichen und damit die Wohnqualität zu verbessern.

2. durchgeführte Änderungen in den textl. Festsetzungen

- 2.1 Das Baufenster für das Wohnhaus auf der Flurnr. 1197/2 wird um ca. 4,00 m nach Norden verschoben. die vorh. Größe wird beibehalten.
- 2.2 Gebäudetyp II statt II.
Traufhöhen - 5,80 m bergseitig und max 6,30 m talseitig.
Dachneigung- 28 bis 30 Grad statt 38 bis 40 Grad

3. Durchgeführte Änderungen in der Planzeichnung

Derzeitiger Bebauungsplan





ÄNDERUNGSPLAN M = 1:500

entspr. DECKBLATT Nr. 2

- Geltungsbereich des Änderungsplanes
- x-x- Baugrenze aufzulassen
- Baugrenze neu
- 1197 Flurnummer

Für das Deckblatt Nr. 2 gelten die Festsetzungen durch Text und Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.4.1986, genehmigt am 9.12.1986, rechtsverbindlich seit 23.12.1986, soweit diese nicht geändert oder ergänzt wurden.

Planfertiger:

Ing. Büro
 Sepp Maltan Dipl.Ing.f.d. Bauwesen
 Aschauerweiherstr. 51
 83483 BISCHOFSWIESEN

Bischofswiesen, de 20.1.2017

Sepp Maltan

Verfahrensvermerke

1. Der Grundstücks.- und Bauausschuss der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat die Änderung des Bebauungsplanes " Zugspitzstraße Teil II (Deckblatt Nr.2) am beschlossen. Der Beschluss wurde am, ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung betrifft das Flurstück Nr. 1197/2

Gemeinde Taufkirchen (Vils) den

.....
(1. Bürgermeister)

2. Den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bürgern , sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplanes in Fassung vom, in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
(§ 13 BauGB)
3. Der Grundstücks.- und Bauausschuß hat das Ergebnis der Bürger .- und Fachstellenbeteiligung in seiner Sitzung am behandelt
Abwägungsbeschlüsse gefasst.
4. Der Grundstücks .-und Bauausschuß der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Zugspitzstraße Teil II" einschl. der Begründung in der Fassung vom, am als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Taufkirchen (Vils), den

.....
1. Bürgermeister)

5. Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs.-oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1 BauGB)
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Planungsänderung hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs.3 BauGB)

Gemeinde Taufkirchen (Vils), den

(1. Bürgermeister)

Begründung zur
zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Zugspitzstraße Teil II

Die in der Urfassung des Bebauungsplanes " Zugspitzstraße Teil II " für die Parzelle 21 festgesetzte Baugrenze sieht einen relativ großen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze ca. 7,50 m vor. Damit verbleibt bei diesem Grundstück nur noch ein kleiner Südgarten. Um die südlichen Gartenflächen besser nutzen und damit auch die Wohnqualität erheblich steigern zu können sollen die Baugrenzen um ca. 4,00 m nach Norden verschoben werden. Die Größe des Baufensters soll beibehalten werden. Verbessert wird dadurch auch die Belichtung und die Besonnung der Wohnungen da mit weniger Schattenwurf gerechnet werden kann.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll auch der Gebäudetyp von II auf ⑪ geändert werden. Mit der dadurch verbundenen Änderung der Traufhöhe von 5,80 m auf 6,30 m talseitig können die Räume im Obergeschoß ohne Dachschrägen verwirklicht werden.

Im Gemeindebereich Taufkirchen (Vils) sind Wohnungen mittlerweile Mangelware, so dass dem steigenden Siedlungsdruck hier entgegengewirkt werden kann. Die Gemeinde Taufkirchen kann also damit auf dem Grundstück die Errichtung von ansprechenden Wohnraum ermöglichen.

Mit der vollgeschoßigen Bauweise (ohne Dachschrägen) können die Räume im OG besser genutzt, belichtet und effizienter gedämmt werden.

Die Bebauungsplanänderung hat keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Siedlungsbild, da vergleichbare Gebäudetypen im Norden, Osten und Süden des Planungsgebiets bereits vorhanden sind. In die städtebauliche Struktur des Gebiets wird also nicht eingegriffen. Abstandsflächen und Brandschutzabstände können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Hinderungsgründe die der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen sind nicht erkennbar.

Das Baurecht für das Grundstück ist vorhanden, es soll nur das Baufenster verschoben werden.

Bischofswiesen den 12. Juli 2017


.....
(Planfertiger)


.....
(Antragsteller)