

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. Anlass und städtebauliche Erforderlichkeit

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) wird in Gebensbach für die Grundstücke mit den Flurnummern (Gemarkung Gebensbach) TF 18, TF 70, TF 92, TF 93, TF 94/2, 94/6, TF 110/3, TF 179 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten wurde mit der Planung beauftragt.

Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von 8 Einzelhäusern, 2 Doppelhäusern 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.

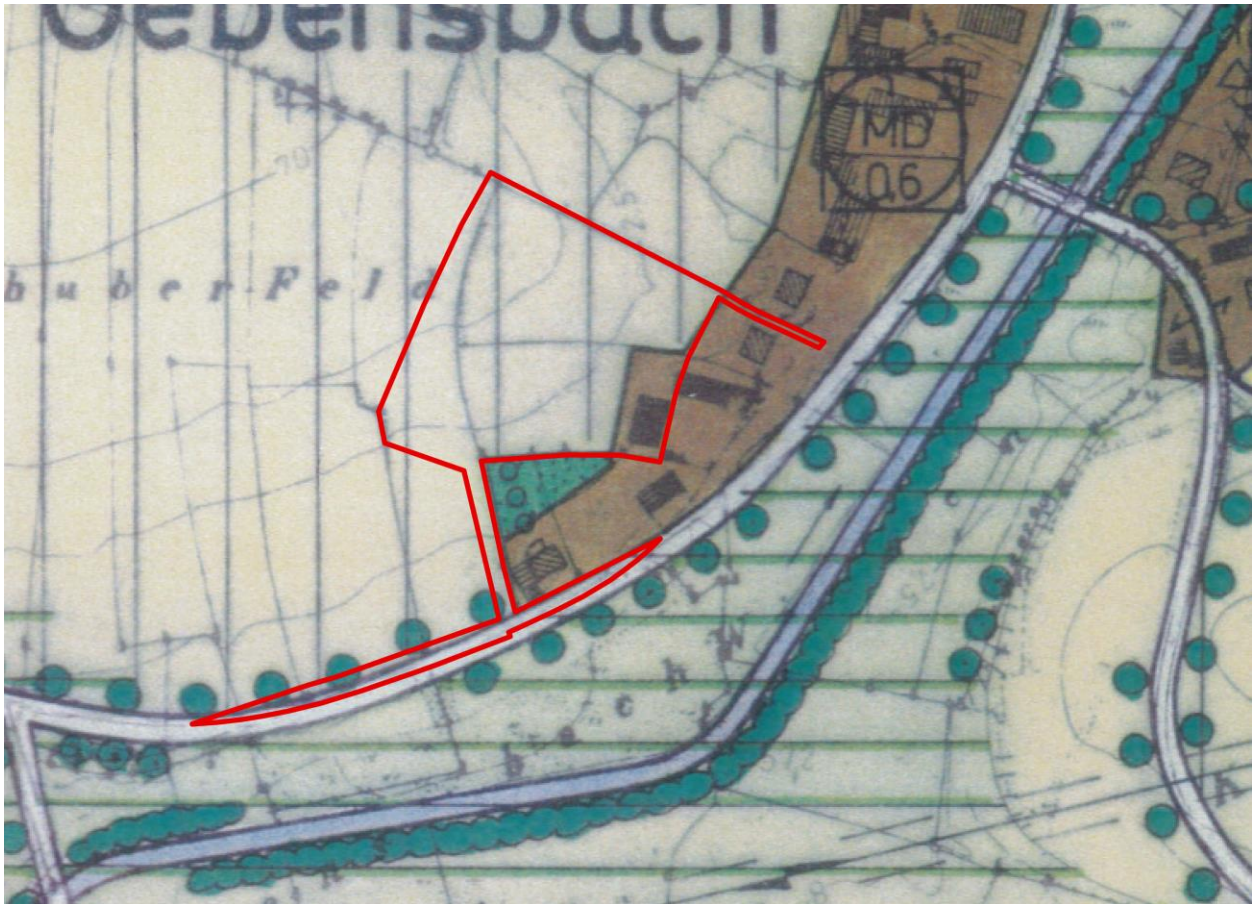
Im Flächennutzungsplan sind die Flächen hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der südöstliche Bereich auf Flurnummer 93, der bereits bebaut ist, ist aktuell als Dorfgebiet mit GFZ 0,6 ausgewiesen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Plan wird im verkürzten Verfahren nach § 13b BauGB erstellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Verfahrens. Dies ist geplant im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „MI Gebensbach Südwest“ im Regelverfahren (Gebiet zwischen Parzelle 1 und Hauptstraße), die mit einer parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans verbunden sein wird.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13b BauGB werden hier erfüllt:

- das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Gebensbach an.
- Es handelt sich ausschließlich um die Gebietskategorie WA, Allgemeines Wohngebiet.
- das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet.
- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² ist gegeben, da bereits die Summe der Bauparzellen eine Fläche unter 10.000 m² aufweist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit künftigem Geltungsbereich, ohne Maßstab

3. 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. 11.803 m² und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

- ca. 8.216 m² für die Bauparzellen
 - Parzelle 1: ca. 621 m²
 - Parzelle 2: ca. 653 m²
 - Parzelle 3: ca. 679 m²
 - Parzelle 4: ca. 646 m²
 - Parzelle 5: ca. 633 m²
 - Parzelle 6: ca. 682 m²

Parzelle 7: ca. 644 m²

Parzelle 8: ca. 545 m²

Parzelle 9A: ca. 508 m²

Parzelle 9B: ca. 456 m²

Parzelle 10A: ca. 545 m², inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche

Parzelle 10A: ca. 512 m², inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche

Parzelle 11: ca. 1092 m²

- ca. 1.296 m² für öffentliche Verkehrsflächen (neue Straße im WA)
- ca. 280 m² privater Fußweg
- ca. 815 m² für öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der Hauptstraße (Straßenfläche, Gehweg, Zufahrten)
- ca. 188 m² öffentlicher Wirtschaftsweg im Baugebiet
- ca. 854 m² für öffentliche Grünflächen, davon 532 m² im neuen Baugebiet
- ca. 154 m² Private Grundstücksflächen im Bereich des Sichtdreiecks



Luftbild mit Geltungsbereich

Bestand:

Nördlich der landwirtschaftlichen Flächen 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.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen

Süden: Gebensbacher Hauptstraße, dahinter landwirtschaftliche Flächen mit Kallingerbach

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

Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen

4. 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 7-9 und 11 zu erschließen. Die Abzweigung ist ausreichend dimensioniert, um Wendemanöver von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft und der Feuerwehr zu ermöglichen. Die Straße endet im Norden aktuell am Feld. Langfristig ist eine Erweiterung der Siedlung nach Norden angedacht.

Ein privater Fußweg verbindet die neue Siedlung mit dem Ortskern und erspart lange Umwege über die Erschließungsstraße.

Südlich von Parzelle 1 führt ein öffentlicher 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 Nr. 106 realisiert wird. Der Bebauungsplan befindet sich bereits im Verfahren. 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. Ein Teil der auf der westlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 94/2 gelegenen 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 – 8, 9B und 11 müssen am Entleerungstag bis zur Abzweigung vorgezogen werden. Auf diese Weise muss das Müllsammelfahrzeug lediglich wenden und nicht rückwärtsfahren. Der Wendebereich darf nicht durch parkende Fahrzeuge verengt werden (s. C.21).

5. 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 Einfamilienhäuser nach.

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

Zur Wahrung des Ausnahmecharakters von § 13b BauGB werden die Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich für das Plangebiet ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

Im Süden der Bebauung ist zwischen Parzelle 1 und der Hauptstraße die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans mit Gebietsausweisung Mischgebiet (B-Plan Nr. 106) vorgesehen. Das Verfahren läuft bereits. 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 0,35 geregelt werden. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete 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.

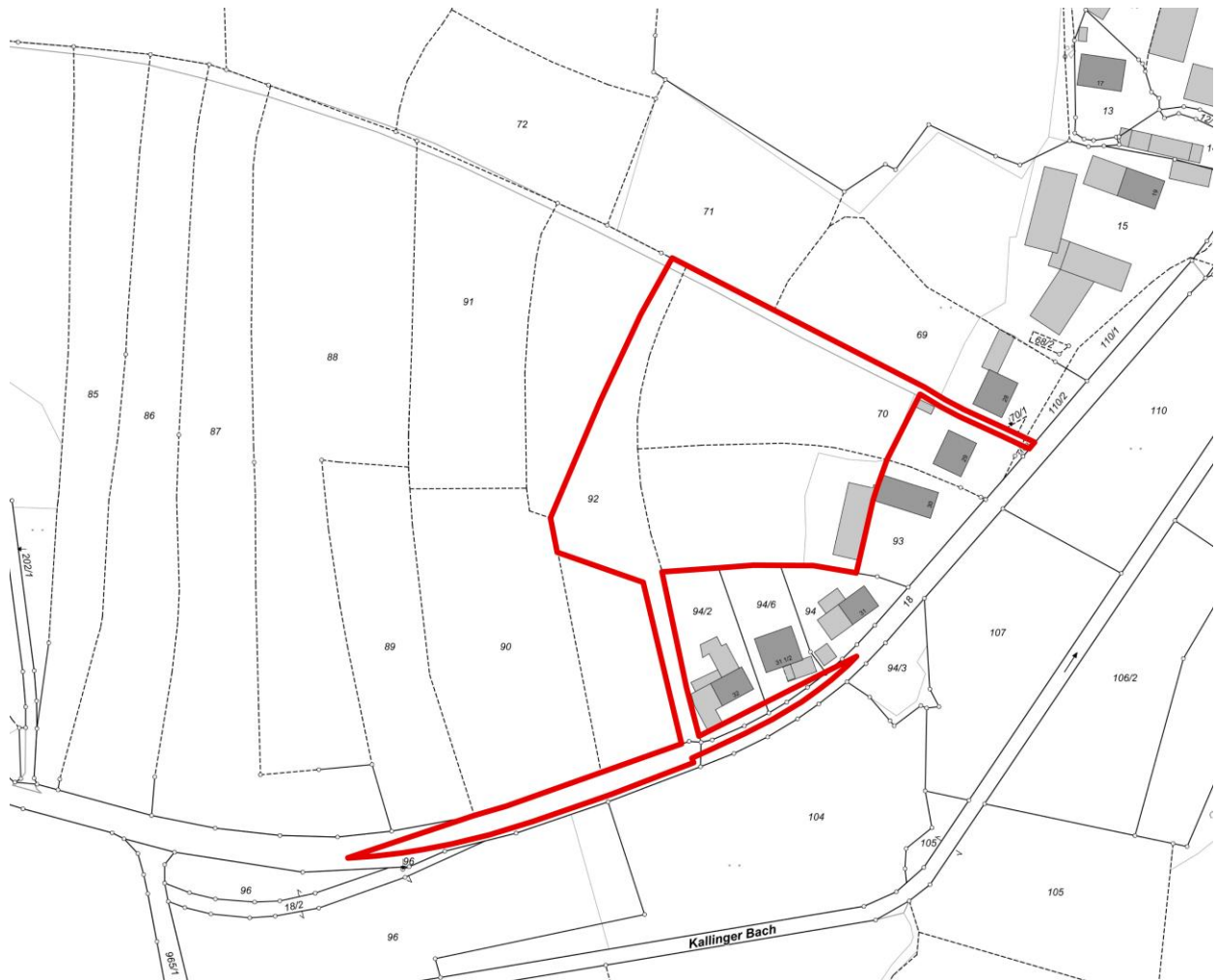
Für Parzelle 11 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das bestehende Gebäude in seiner jetzigen Grundfläche soll in seinen Abmessung auch im Falle eines Ersatzbaus wieder ermöglicht werden (s. Beispielrechnung Nr. 3). Deswegen wurde die GR für das Hauptgebäude auf 300 m² begrenzt, was eine leichte Erhöhung um knapp 30 m² 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 die Grundflächen für Hauptgebäude begrenzt. Näheres hierzu s. auch unter „Baugrenzen“.

Überschreitungsregel:

Im ländlichen Bereich sind die Grundstücksflächen üblicherweise deutlich größer 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 für die Parzellen 1 bis 10 auf 70% erweitert werden.

Da Parzelle 11 deutlich größer ist als die übrigen Parzellen und gleichzeitig die Zahl der zulässigen Wohnungen höher, soll hier die Überschreitungsregelung bis auf eine 90% erweitert werden.



Lageplan mit Umgriff, ohne Maßstab

Rechenbeispiele zu GRZ und Überschreitungsregel:

1.

Parzelle 8 als kleinstes Grundstück in WA1: 545 m²
 Festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude: 130 m²
 Festgesetzte Grundflächenzahl: 0,35

Grundflächennachweis:

Wohnhaus: 8,5 m x 14 m = 119 m²

Erker, Sonstiges: 2,5 m x 3 m = 7,5 m²

Grundfläche für Hauptgebäude: 126,50 m² -> Grundfläche f. Hauptgebäude (max. 130 m²) eingehalten.

Terrasse und Zuwegung: 40 m²

Gesamte Grundfläche: 166,5 m²

$166,5 \text{ m}^2 / 545 \text{ m}^2 = 0,31 \rightarrow$ GRZ von 0,35 ist eingehalten.

Überschreitungsregel 70%: 0,25

Gartenhaus: 12 m²

Doppelgarage mit Abstellfläche: 8 m x 6 m = 48 m²

Stauraum und Zufahrt vor der Garage: 10 m x 6 m = 60 m²

Summe: 120 m²

120 m² / 545 m² = 0,22 → 0,25 ist eingehalten.

2.

Parzelle 9B als kleinstes Grundstück mit Doppelhausbebauung: 456 m²

Festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude: 100 m²

Festgesetzte Grundflächenzahl: 0,35

Grundflächennachweis:

Doppelhaushälfte: 8 m x 11,5 m = 92 m²

Erker, Sonstiges: 2,5 m x 3 m = 7,5 m²

Grundfläche für Hauptgebäude: 99,5 m² -> Grundfläche f. Hauptgebäude (max. 100 m²) eingehalten.

Terrasse und Zuwegung: 40 m²

Gesamte Grundfläche: 139,5 m²

139,5 m² / 456 m² = 0,31 → GRZ von 0,35 ist eingehalten.

Überschreitungsregel 70%: 0,25

Gartenhaus: 12 m²

Doppelgaragen mit Abstellfläche: 8 m x 6 m = 48 m²

Stauraum und Zufahrt vor den Garagen: 8 m x 6 m = 48 m²

Summe: 108 m²

108 m² / 456 m² = 0,24 → 0,25 ist eingehalten.

3.

Parzelle 11 in WA2 (angenommener Dreispänner): 1092 m²

Festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude: 300 m²

Festgesetzte Grundflächenzahl: 0,4

Grundflächennachweis:

Hauptgebäude (Fläche des Bestandsgebäudes): 270 m²

Erker, Sonstiges: 3 x 2,5 m x 3 m = 22,5 m²

Grundfläche für Hauptgebäude: 292,5 m² -> Grundfläche (max. 300 m²) eingehalten.

Terrassen und Zuwegungen: 3 x 40 m² = 120 m²

Gesamte Grundfläche: 412,5 m²

412,5 m² / 1092 m² = 0,38 → GRZ von 0,40 ist eingehalten.

Überschreitungsregel 90%: 0,36

Gartenhäuser: 3 x 12 m² = 36 m²

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

Stauräume und Zufahrten zu den Garagen: $3 \times 10 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 180 \text{ m}^2$

Summe: 360 m^2

$360 \text{ m}^2 / 1092 \text{ m}^2 = 0,33 \rightarrow 0,36$ 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 und Haustyp 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 ca. $550 - 700 \text{ m}^2$ 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 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 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. Zudem stützt sich der Planer auf Erfahrungen, die besagen, dass heutige Bauherren sehr gerne mit flacheren Dachneigungen bauen.

Die geringere Dachneigung bedingt die Unzulässigkeit von Dachaufbauten.

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 mehrere 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. Die Fläche befindet sich bereits im Verfahren. 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 Schallschutzaufgaben 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 ausreichend aufnehmen.

Deswegen wird unter der neuen öffentlichen Straße ein Regenwasserkanal errichtet, der weiter südlich in den vorhandenen Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet wird. Das Regenwasser wird in diesem Zuge dem Kallingerbach zugeführt. Öffentliche Straßen und Wege werden an diesen neuen Kanal angeschlossen.

Die künftigen Grundstückseigentümer werden verpflichtet, das Regenwasser von privaten Grundstücken und Wegen in Zisternen auf Privatgrund aufzufangen. Die Zisternen werden über Notüberläufe und Kontrollschächte an die öffentliche Regenwasserentwässerung angeschlossen.

Das zu erwartende Hangwasser wird im Grünstreifen westlich der Parzellen 1-5 in einer Mulde parallel zu den privaten Grundstücksgrenzen aufgefangen und fließt hier nach Süden Richtung Wirtschaftsweg ab. Dort wird das Wasser in den neu entstehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Festgesetzte sogenannte „pumpende Gehölze“, in der Mulde gepflanzt, sollen auf natürliche Weise die Abflussmenge in die Kanalisation reduzieren. Sollte im Zuge der Erschließungsplanung die errechnete Menge des Regenwassers die vorhandene Kanalkapazität überschreiten, behält sich der Erschließungsplaner die Errichtung eines Stauraumkanals vor. In diesem Zuge wird auch die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung beim Wasserwirtschaftsamt eingeholt.

Hangwasserrisiko in privaten Gärten: Aufgrund der vorgelagerten Mulde zur Hangwasserableitung von den Feldern ist das Hangwasserrisiko für die privaten Grundstücke stark reduziert. Eine Festsetzung der Erdgeschossenebene mind. 15 cm über Gelände bzw. Straße wird in weiten Teilen erreicht. Allerdings gibt es Teilbereiche an einigen Gebäudeseiten, wo dies aufgrund der Hanglage nicht eingehalten werden kann. Die Häuser würden sehr hoch im Gelände sitzen, was städtebaulich nicht gewünscht ist. Doch gibt es die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Erdgeschossenebene von 30 cm.

Unter C.22 wurde ein Hinweis in den Plan eingearbeitet, die Häuser bis 15 cm über Gelände wasserdicht auszubilden.

12.2 Schmutzwasser

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

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken sollen aufgrund von Schattenwurf einen Mindestabstand von 4 m zu angrenzenden Feldern einhalten. Für Sträucher soll es aufgrund von Sicht- und Windschutz und geringerer Höhe keine Beschränkungen geben.

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 0,35 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.

14. Grünplanung (Bestandsaufnahme und Erläuterung)

Das ca. 11.803 m² 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 Planungsbereichs 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, 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. Dieser wird als Mulde ausgebildet, um von den Feldern abfließendes Hangwasser aufzufangen und geordnet in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Um das anfallende Wasser stärker zu verdunsten, sollen die Hecken in der Mulde aus pumpenden Gehölzen gebildet werden.

Durch die Muldenbildung werden die privaten Gärten vor abfließendem Hangwasser geschützt.

Alle Grünflächen unterliegen den grünordnerischen Festsetzungen (B.8).

Aufgestellt:

Franz Hofstetter
1. Bürgermeister
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

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