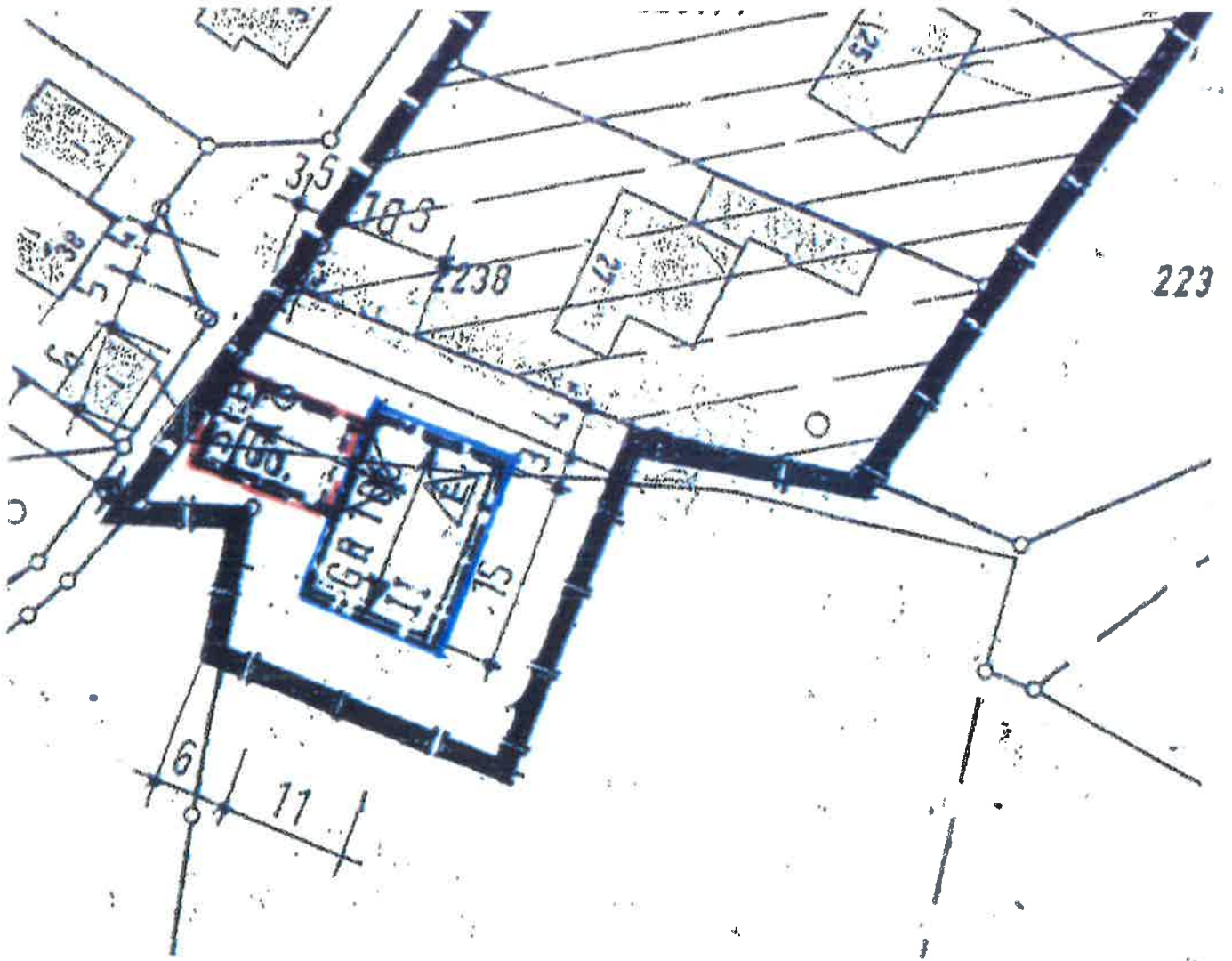


Begründung

zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung „Hörgersdorf“ am südlichen Ortsrand der Ortschaft Hörgersdorf, Gemarkung Hofkirchen, Gemeinde Taufkirchen (Vils)



Ausgefertigt am:

Taufkirchen (Vils), den

Hofstetter
1. Bürgermeister

1. Anlass und Ziel der Satzungsaufstellung

Die Satzung umfasst neben den Grundstücken, Fl. Nr. 2238, 2201/1, 2201 auch eine Teilfläche der Fl. Nr. 2237 der Gemarkung Hofkirchen, um auf einer einzubeziehenden Teilfläche im Ausmaß von ca. 1.050 qm, die Errichtung eines Wohngebäudes mit Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung zu ermöglichen. Um die Bebauung dieser Teilfläche zu ermöglichen, hat die Gemeinde Taufkirchen (Vils) eine Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB erlassen. Der Satzungsbeschluss hierzu wurde am 28.06.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Ursprungssatzung erfolgte am 02.11.2016, so dass die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung „Hörgersdorf-Süd“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 28.06.2016 in Kraft getreten ist.

Mit dem Satzungserlass wurde eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine räumliche Beschränkung der Bautätigkeit auf einer vorhandenen Lücke zwischen baulich geprägten Bereichen, sichergestellt. Auf der Einbeziehungsfläche soll ein Bauvorhaben für Familienmitglieder des Grundstückseigentümers realisiert werden. Auf diese Weise soll die Struktur des Dorfes Hörgersdorf gestärkt bzw. ein Abwandern der jüngeren Bevölkerung vermieden bzw. einer Überalterung vorgebeugt werden. Dies wurde durch eine entsprechende Abgrenzung des Satzungsbereiches und durch eine näher bestimmte Bestimmung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erreicht.

Die Detailplanungen für das geplante Bauvorhaben sind mittlerweile so weit vorangeschritten, dass die ursprünglichen Festsetzungen der Satzung nicht ausreichen, das geplante Gebäude zu realisieren. Es ist geplant, eine Traufwandhöhe von max. 5,80 m statt wie bisher festgesetzt, von 4,80 m auszubilden. Statt eines Satteldaches mit bisher max. 40 Grad Dachneigung soll die Dachneigung auf 20 bis max. 30 Grad reduziert werden. Darüber hinaus soll über dem Garagentrakt eine Einliegerwohnung verwirklicht werden. Dies ist entsprechend der bisherigen Satzung aufgrund der Ausweisung dieser Fläche ausschließlich für Garagen nicht möglich. Alle übrigen Festsetzungen der Urfassung bleiben unverändert.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude

Die Wohnbebauung in Hörgersdorf ist geprägt durch Gebäude mit zwei Wohnungen, dem Rechnung tragend wurde die Anzahl der Wohneinheiten für die einzubezogene Baufläche auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt. Diese bleibt auch weiterhin bestehen. Zugleich wurde ebenfalls in Orientierung an der bestehenden Bebauung festgesetzt, dass nur ein Einzelhaus zulässig ist, das berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und begrenzt zugleich die Größe einzelner Bauvorhaben auf ein ortsübliches Maß. Mehrfamilienwohnhäuser werden auf diese Weise ausgeschlossen. Im Übrigen verbleibt Bauwilligen doch ein sehr weit gehender Handlungs- und Gestaltungsspielraum. Im vorliegenden Fall soll in dem geplanten Wohnhaus eine Hauptwohnung im Haupthaus und über dem Garagenbereich eine Einliegerwohnung vorgesehen werden.

3. Beschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten von der Gemeindestraße, Flächenbeschränkung von Stellplätzen und Garagen

Zufahrten von der Gemeindestraße sind nur in einer Breite von max. 4 m in den dafür gekennzeichneten Stellen möglich. Dies soll sicherstellen, dass ein sicheres Ein- und Ausfahren von Privatgrundstücken auf die Gemeindestraße möglich ist. An dieser Festsetzung in der Urfassung der Satzung soll ebenfalls nichts geändert werden.

Garagen und Stellplätze sind nur in den jeweiligen Bauräumen innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass ein unmittelbares bzw. direktes Ein- und Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen auf die Gemeindestraße erfolgt. Stellplätze dürfen auch ausnahmsweise außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

4. Begrünung von Privatgrundstücken im Geltungsbereich

Zur landwirtschaftlichen Fläche hin sind die privaten Gärten mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Diese Festsetzung bleibt weiterhin bestehen.

5. Grundfläche

Um eine Begrenzung der baulichen Nutzung zu erreichen, wurde eine GR von 160 qm festgelegt. Diese bleibt unverändert. Damit wird einer Angleichung an die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Gebäude Rechnung getragen.

6. Höhenentwicklung und Dachneigung des neu entstehenden Gebäudes

Zur Sicherstellung einer geordneten Höhenentwicklung wurde eine Höhenbeschränkung für den geplanten Neubau vorgenommen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. zwei beschränkt. Die Wandhöhe wird von bisher 4,50 m auf 5,80 m angehoben. Der Fußpunkt der Traufwandhöhe ist die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoß (Rohfußboden im Erdgeschoß); der obere Abschluss ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoß darf max. 1 m über dem Höhenbezugspunkt in der Straßenmitte der Gemeindeverbindungsstraße nach Moosknappen liegen (siehe Fixpunkt in der Planzeichnung). Auf die Festlegung einer Firsthöhe wie bisher wird verzichtet. Als Dachform wird wie bisher ein ortsübliches Satteldach mit einer Neigung von 20 bis max. 30 Grad (bisher max. 40 Grad) festgesetzt, um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Nachbarschaft sicherzustellen.

Die Festsetzungen der ursprünglichen Satzung bleiben unverändert gültig, sofern sie nicht durch die vorliegende 1. Änderung betroffen sind.

7. Bestand

Für die im Geltungsbereich befindlichen bestehenden Wohngebäude auf den Fl. Nr. 2238, 2201/1, 2201 werden weiterhin keine Festsetzungen getroffen. Es wird klargestellt, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben sich weiterhin nach § 34 BauGB richtet, dem sog. Einfügungsgebot ist hierbei Rechnung zu tragen.

Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben und wird deshalb auch nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den Ausgleichsbedarf nach der Eingriffsregelung.

Kirchasch, den 28.12.2017

Franz Xaver Bauer