Original 1

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Pfarranger“

als Satzung.

Fassung vom	05.12.2023
Geändert am	**06.02.2024**

Gemeinde:	Taufkirchen (Vils)
Landkreis:	Erding
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Planverfasser:	Anger Groh Architekten PartGmbB Roßmayrgasse 17, 85435 Erding Tel.: 08122 88 002 0 Web: www.angergroh.de

Die im Folgenden vorgenommenen Änderungen gelten zusammen mit den übrigen, unveränderten Festsetzungen durch Text, sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Urfassung vom 19.02.1981 sowie der bereits erfolgten 7 Bebauungsplan-Änderungen.

Bebauungsplan-Änderung gem. § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich der 8. Bebauungsplan-Änderung erstreckt sich auf die Flurnummern 1456/13 und 1456/14 der Gemarkung Taufkirchen (Vils). Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Attinger Straße Nr. 8 und 9.

A. Zusammenfassung geplanter Änderungen:

- Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 170 m² auf 185 m² (s. Planzeichnung)
- Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 340 m² auf 460 m² (s. Planzeichnung).
- Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwingend (II) auf III als Höchstgrenze (s. Planzeichnung).
- Erhöhung der zulässigen Dachneigung von 25° auf 35° (s. Planzeichnung).
- Erhöhung der zulässigen Traufwandhöhe von 6,0 m auf 6,50 m.
- Ergänzung: 1 Schleppgaube bzw. 1 Zwerchgiebel ist bis zu einer Länge von 2/3 der Dachlänge pro Dachseite zulässig. In diesem Bereich darf die zulässige Wandhöhe bis auf 8,15 m erhöht werden.
- Aufgeständerte Terrassen bis zu einer Geländerhöhe von 3,70 m über Gelände sind außerhalb der Baugrenze zulässig, solange ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Gleiches gilt für außenliegende Treppen.
- Ergänzung textlicher Hinweise

B. Änderungen in der Planzeichnung:

Änderungen in der Planzeichnung (Grundfläche, Geschossfläche, Dachneigung, Vollgeschosse) sind in der Farbe rot dargestellt.

C. Änderungen bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Zu 5.b.

  Ergänzung:

  Innerhalb der Wohngebiete darf die Traufhöhe – gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante an der Eingangsseite bei II Häusern 4,0 m und bei (II) Häusern 6,0 m und bei III 6,5 m nicht überschreiten.

- Zu 5.c.

  Ergänzte und abgeänderte Festsetzungen:

  Innerhalb der Wohngebiete darf die Dachneigung bei II und III Gebäuden nur 35° und bei (II) Gebäuden 25° betragen.

  Garagen- und Nebengebäudedachneigung ~~wie Dachneigung Wohngebäude~~ darf von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.

  1 Schleppgaube bzw. 1 Zwerchgiebel ist bis zu einer Länge von 2/3 der Dachlänge pro Dachseite zulässig. In diesem Bereich darf die zulässige Wandhöhe bis auf 8,15 m erhöht werden.

  Aufgeständerte Terrassen bis zu einer Geländerhöhe von 3,70 m über Gelände sind außerhalb der Baugrenze zulässig, solange ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Gleiches gilt für außenliegende Treppen.

D. Ergänzungen in den textlichen Hinweisen

- Niederschlagswasser:
  Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung sind folgende Regelwerke zu beachten:
  - Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
  - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
  - ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. Es wird auf § 3 NWFreiV Abs. 1 hingewiesen.

- Pflanzungen entlang der Kreisstraße ED 26:
  Bei der Pflanzung von Bäumen sind Mindestabstände nach RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen), RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) und RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) einzuhalten. Zu berücksichtigen sind neben Sicherheitsräumen auch die Sichtfelder. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn als auch Anfahrsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen/ Kreuzungen/ Zufahrten) freigehalten werden.
  Zu Bepflanzung des Straßenkörpers ist gem. Art. 30 BayStrWG nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist von einer Neuanlage von Bäumen an der ED 26 abzusehen. Falls dennoch Baumpflanzungen realisiert werden sollen, sind diese mit dem Staatlichen Bauamt Freising sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 – Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

- Artenschutz:
  Beim Umbau von bestehenden Gebäuden könnten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Häufig werden diese von Fledermäusen sowie gebäudebrütenden Vogelarten, welche alle naturschutzrechtlich geschützt sind, als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt. Vor Beginn der Umbauarbeiten ist daher sicherzustellen, dass sich keine der genannten Arten im bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, da es sonst zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Sollten Habitate vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

- Immissionsschutz:
  Bei Wohnbauvorhaben entlang der ED 26 (Attinger Straße) ist durch schalloptimierte Raumanordnung sicherzustellen, dass möglichst keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 (v.a. Schlaf- und Kinderzimmer) zum Lüften erforderliche Fenster ausschließlich an der straßenzugewandten Fassade haben. Alternativ sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Fenstern nur an der straßenzuwandten Fassade zur fensterunabhängigen Belüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
  Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind für schutzbedürftige Räume einzuhalten. Maßgeblich ist an der straßenzugewandten Fassade der Lärmpegelbereich III nach Tab. 7 der DIN 4109-1. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Bauteile liegt im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers.

- Telekommunikationsanlagen:
  Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird das

Unternehmen eine Stellungnahme mit Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

E. Inkrafttreten

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Pfarranger" tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Pfarranger" am **05.12.2023** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.23 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Pfarranger" in der Fassung vom **05.12.2024** wurde mit Satzung und Begründung für die von der Bebauungsplan-Änderung berührten Bürger und Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen konnten in der Zeit vom **20.12.2023** bis **24.01.2024** abgegeben werden (§ 13 BauGB).

3. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat das Ergebnis der Träger - und Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am **06.02.2024** behandelt und Abwägungsbeschlüsse gefasst.

4. Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom **06.02.2024** die 8. Änderung des Bebauungsplans „Pfarranger" in der Fassung vom **06.02.2024** als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt:

Taufkirchen (Vils), den 29.02.24

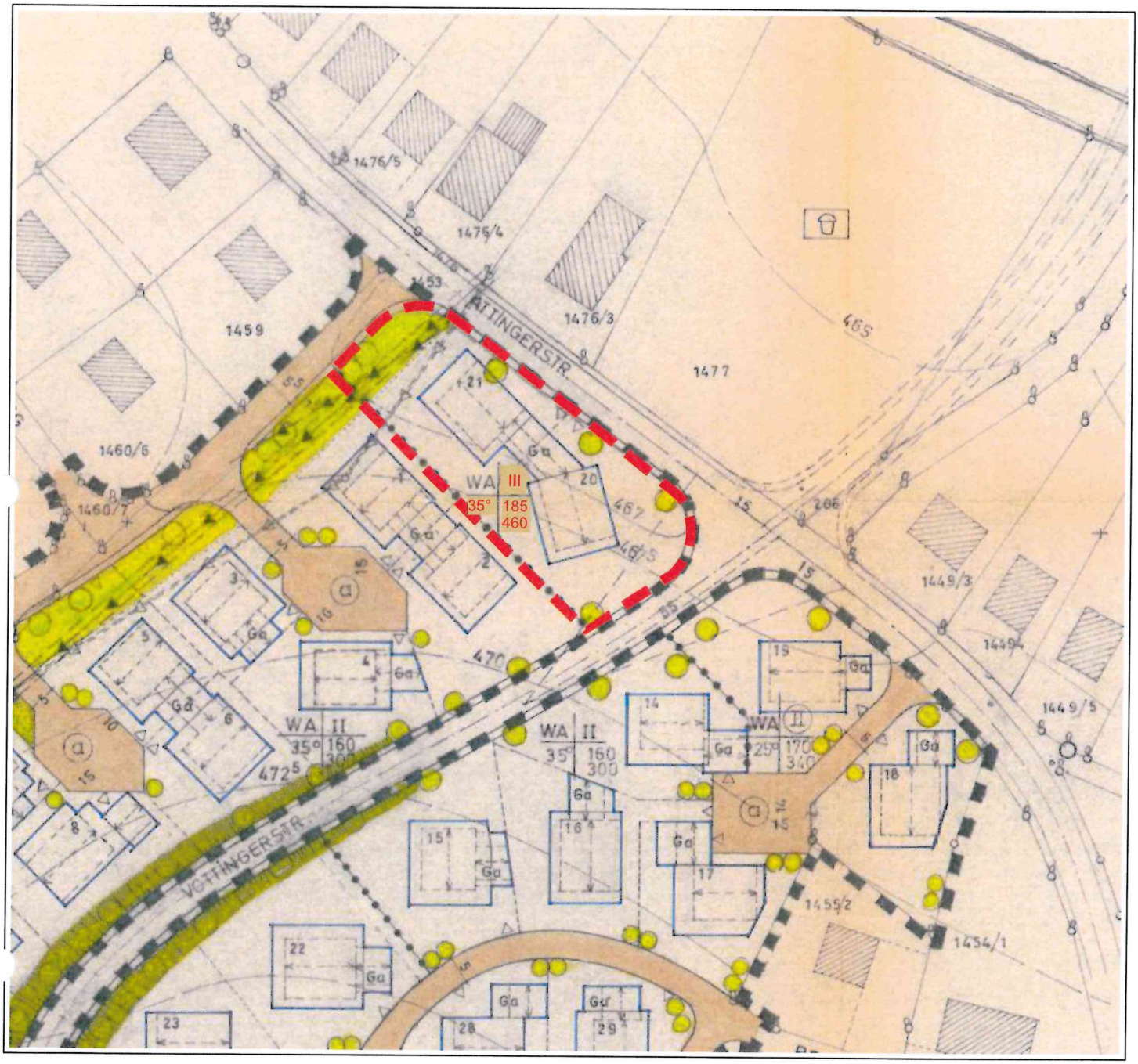
Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06.03.24 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan-Änderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung am 06.03.24 trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 06.02.24 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Taufkirchen (Vils), den 07.03.24

Stefan Haberl, 1. Bürgermeister



Veränderte Festsetzungen in der Planzeichnung:

Umgriff 8. Bebauungsplan-Änderung

III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
185	zulässige Grundfläche
460	zulässige Geschossfläche
35°	zulässige Dachneigung

Hinweise:

Umgriff Urfassung

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Pfarranger"
M 1:1000
Fassung vom 06.02.2024

Ausgefertigt:

Taufkirchen, den 29.02.24

Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

8. Änderung des Bebauungsplans: Nr. 28 „Pfarranger“

Begründung

Verfasser und Architekt:

ANGER GROH

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom **06.02.2024**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Taufkirchen (Vils) soll der Bebauungsplan Nr. 28 „Pfarranger" geändert werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1981 aufgestellt. Dies ist die 8. Änderung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich der 8. Bebauungsplan-Änderung erstreckt sich auf die Flurnummern 1456/13 und 1456/14 der Gemarkung Taufkirchen (Vils). Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Attinger Straße Nr. 8 und 9.

Durch die Änderungen 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 Umweltberichts wird abgesehen.

2. Anlass und städtebauliche Begründung

Ein Grundstückseigentümer stellte bei der Gemeinde Taufkirchen (Vils) einen Antrag auf Bebauungsplan-Änderung für sein Grundstück, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfarranger" liegt. Auf dem Grundstück Attinger Straße 9 beabsichtigt der Eigentümer das bestehende Wohngebäude aufzustocken, ein drittes Vollgeschoss hinzuzufügen. Dazu werden Änderungen bestehender Festsetzungen notwendig.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) ist gegenüber Nachverdichtungsmaßnahmen im Gemeindegebiet grundsätzlich positiv eingestellt, da sich die seit Jahren bestehende Wohnungsnot aufgrund der aktuellen Zinspolitik und dem damit verbundenen Einbruch auf dem Immobilienmarkt zusehends verstärkt. Gerade Ortsansässigen soll die Aufstockung oder der Anbau der eigenen Immobilie erleichtert werden – auch um erwachsene Nachkommen Taufkirchener Familien am Ort zu halten und innerfamiliäres Mehrgenerationenwohnen zu fördern. Daher möchte die Gemeinde in geeigneten Bestandssiedlungen Nachverdichtungsmaßnahmen zulassen und damit gleichzeitig auch dem hohen Flächenverbrauch im Außenbereich entgegenwirken.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Pfarranger" soll sich lediglich auf die beiden nordwestlichen Grundstücke im B-Plan-Gebiet „Pfarranger" beziehen. Beide Grundstücke sind wie alle anderen im Umgriff des Bebauungsplans „Pfarranger" seit vielen Jahren bebaut. Sie schließen direkt an die Attinger Straße an, die für die Siedlung als wichtige Haupterschließungsstraße fungiert.

Die beiden Grundstücke sind für die Nachverdichtung dahingehend geeignet, weil diese am tiefsten Punkt der Siedlung (gemeint ist der Geltungsbereich der Urfassung) liegen. Der Hang steigt nach Südwesten an. Gleichzeitig liegt die vergleichsweise breite Attinger Straße (Straßenraum > 9 m) im Nordosten, so dass mögliche und beeinträchtigende Verschattungen von Bestandsgebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite trotz erhöhter Wandhöhe und

Dachneigung nicht zu erwarten sind (Gebäudeabstände im Bestand beidseitig an der Attinger Straße > 20 m).
Die Bestandsgebäude hangaufwärts stehen deutlich enger zueinander, so dass die jeweils südlichen Gebäude teilweise bis unter 7 m Abstand zum nördlichen Nachbargebäude haben. Diese Gebäude werden ausschließlich von untergeordneten Straße aus erschlossen (Pfarranger, Pfarrer-Brunner-Weg, Pfarrer-Sedlmaier-Weg, Geistlicher-Rat-Gruber-Weg, Pfarrer-Schlaipfer-Weg) und gruppieren sich mehrheitlich um dezentrale Wendeplätze. Es ist städtebaulich nicht vorgesehen durch Aufstockung einzelner Gebäude diese in sich stimmigen Gebäudegruppen zu stören.
Die beiden Grundstücke im Änderungsumgriff sind die einzigen im Geltungsbereich der Urfassung, die von der Attinger Straße aus direkt erschlossen werden und keiner dieser Hausgruppen angehören.

Da die Attinger Straße als überörtlich weiterführende Straße nach Eldering und weiter nach Steinkirchen nicht den Charakter einer reinen Siedlungsstraße aufweist, kann die Gemeinde sich hier eine straßenbegleitende Bebauung mit drei Vollgeschossen vorstellen, was an dieser Stelle im Straßenraum städtebaulich verträglich ist. Die Attinger Straße weist im betreffenden Bereich eine Straßenraumbreite um 9 m auf. Zudem liegen die beiden Grundstücke am tiefsten Punkt im Bebauungsplangebiet „Pfarranger", ganz im Nordwesten. Verschattungen auf benachbarten Grundstücken sind daher nicht zu erwarten. Ein dreigeschossiges Gebäude ist bereits im Bestand vorhanden: Attinger Straße Nr. 3.

Um die Aufstockung maßvoll zu gestalten, den entstehenden Baukörpern nicht die Massivität eines dritten Geschosses zu geben, wurde hier die zulässige Wandhöhe nur geringfügig erhöht. Stattdessen soll das dritte Vollgeschoss vornehmlich über die Erhöhung der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit der Zulässigkeit von Schleppgauben bzw. Zwerchgiebeln ermöglicht werden.

3. Änderungen

3.1 Erhöhung der Zulässigen Grundfläche von 170 m² auf 185 m² i. V. m. 5.c, Absatz „Aufgeständerte Terrassen..."

Die Erhöhung der Grundfläche ist damit begründet, dass für die obere Wohneinheit (1. OG) eine aufgeständerte Terrasse mit Außentreppe in den Garten entstehen soll. Damit können auch in hochliegenden Wohnungen attraktive und moderne Wohnverhältnisse entstehen. Städtebaulich ist es nicht relevant, wo genau diese Terrasse platziert wird, daher soll sie auch außerhalb der Baugrenzen platziert werden können. Um keine Einsichtssituationen in Nachbargärten entstehen zu lassen, wird ein Mindestabstand von 5,0 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Die Höhe der Brüstung wird dabei auf 3,70 m über Gelände begrenzt, um ein Entstehen von überhohen Terrassen oder auch Terrassen im 2. OG nicht zuzulassen.

3.2 Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 340 m² auf 460 m²,
Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von zwingend 2 auf 3 als Höchstgrenze;
Erhöhung der zulässigen Dachneigung von 25° auf 35°;
Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 6,0 m auf 6,50 m;
Zulässigkeit von einer Schleppgaube bzw. einem Zwerchgiebel pro Dachseite bis 2/3 der Dachlänge

Genannte Festsetzungen dienen alle dem Ziel ein **drittes Vollgeschoss** als Höchstgrenze auf den Bestandsgebäuden zuzulassen und dabei den jeweiligen Baukörper optisch möglichst kompakt und in der wahrgenommenen Höhe niedrig zu halten. Mit dem 3. Vollgeschoss erklärt sich auch die **Erhöhung der Geschossfläche** um 80 m².
Die **zulässige Traufhöhe** ist mit 50 cm nur geringfügig erhöht, die Optik verändert sich dadurch kaum.
Die zulässigen **Schleppgauben/Zwerchgiebel** auf einer Länge von max. 2/3 der Dachlänge und einer max. Wandhöhe von 8,15 m sichern eine gute Bewohnbarkeit ohne übermäßig hohen Anteil an Dachschrägen in der Wohnung. Gleiches gilt für die **Erhöhung der Dachneigung** von 25° auf 35°. Die Dachneigung von 35° ist bereits in der Siedlung präsent. Für sämtliche hangaufwärts gelegenen Grundstücke wurde sie bereits in der Urfassung festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude dürfen in der Dachneigung abweichen. Hier besteht keine städtebauliche Relevanz. Im konkreten Fall bestehen die Nebengebäude bereits.

4. Weitere Auswirkungen:
Die Belange nach §1a Abs. 1 und 5 BauGB zum Umweltschutz wurden durch die Verfasser und die Gemeinde Taufkirchen (Vils) geprüft.

In Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden finden durch diese Bebauungsplan-Änderung kaum nachteilige Veränderungen statt. Zwar wird die Versiegelung gegenüber der Urfassung durch die Erhöhung der Grundfläche um 15 m² leicht erhöht, doch erfolgt über das Festsetzen eines dritten Vollgeschosses eine Nachverdichtung auf dem Grundstück, die sich in die Höhe orientiert, weniger in die Fläche.
Der Grad an Neuversiegelung im Verhältnis zur neu entstehenden Wohnfläche bleibt gering. Maßnahmen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken tragen dazu bei Neuausweisungen im Außenbereich zu reduzieren.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Aufgestellt:

Taufkirchen (Vils), 29.02.24 Erding, ...

Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh