

Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Landkreis Erding

Bebauungsplan

„Unterhofkirchen“

8. vereinfachte Änderung

## Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauBG)

zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Unterhofkirchen“

Entwurf in der Fassung vom 31.01.2025

umfassend die Grundstücksflurnummern: 79/2, 79/4, 79/5

und die Teilgrundstücksflurnummern: -

in der Gemarkung Hofkirchen.

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                   |   |
|-----|---------------------------------------------------|---|
| 1   | Planungsrechtliche Voraussetzungen .....          | 3 |
| 2   | Planerischer Leitgedanke .....                    | 3 |
| 3   | Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes ..... | 3 |
| 4   | Begründung der planerischen Festsetzungen .....   | 4 |
| 4.1 | Feuerwehrhaus .....                               | 4 |
| 4.2 | Verkehrerschließung.....                          | 4 |
| 4.3 | Geplante Art der baulichen Nutzung .....          | 4 |
| 4.4 | Geplantes Maß der baulichen Nutzung .....         | 4 |
| 4.5 | Bauliche Gestaltung .....                         | 4 |
| 4.6 | Grünordnung .....                                 | 5 |
| 5   | Einwohner .....                                   | 5 |

# **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Taufkirchen hat am ..... beschlossen, für den Bereich der Flurstücke 79/2, 79/4 und 79/5 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhofkirchen“ aufzustellen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterhofkirchen“ sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 26.01.2021 ist der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

## **2 Planerischer Leitgedanke**

Im Zentrum von Unterhofkirchen befindet sich neben dem Bürgerhaus das bestehende Feuerwehrhaus. Diese entspricht hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Daher soll direkt südlich davon ein neues Feuerwehrhaus errichtet werden. Das bestehende Feuerwehrhaus soll bis zur Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrhauses weiter genutzt werden, um so eine durchgehende Einsatzbereitschaft der Feuerwehr sicherzustellen. Anschließend soll das alte Feuerwehrhaus rückgebaut werden.

Ebenso befindet sich ein nicht mehr genutztes Bankgebäude innerhalb des Geltungsbereiches, das auch rückgebaut werden soll.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Lage für das neue Feuerwehrhaus ideal. Zum einen gewährleistet die zentrale Lage eine rasche Erreichbarkeit im einsatzfall. Zum anderen bildet das Feuerwehrhaus zusammen mit dem Bürgerhaus einen zentral gelegenen Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft.

Die Bebauungsplanänderung wurde erforderlich, um durch die Festsetzung neuer Baugrenzen, durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und durch Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung den Bau des neuen Feuerwehrhauses zu ermöglichen.

## **3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2.374 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bürgerhaus mit Dorfplatz.

Im Westen wird das Gebiet durch die Straße begrenzt. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Der Fluss „Große Vils“ befindet sich im Süden des Gebietes.

## **4 Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **4.1 Feuerwehrhaus**

Die geänderten Festsetzungen im Geltungsbereich basieren auf einer mit Gemeinde und Feuerwehr abgestimmten Planung für ein neues Feuerwehrhaus.

Hier sollen zwei zueinander winkelförmig stehende Baukörper entstehen. Das Feuerwehrhaus ist für drei Stellplätze für Einsatzfahrzeuge dimensioniert.

Die Traufwandhöhe wurde auf die Fahrzeughalle bzw. für Gebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss ausgelegt.

Hinsichtlich der östlichen Baugrenze, die einen Abstand von 2m zur Grundstücksgrenze hat, wurde im Vorfeld eine Zustimmung der Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingeholt.

Da das bestehende Feuerwehrhaus nach Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrhauses rückgebaut werden soll, sind die Baugrenzen ausschließlich für das neue Gebäude festgesetzt worden.

### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Straße im Westen. Der Straßenverlauf bildet hier eine übersichtliche Situation, um eine sichere Feuerwehrausfahrt auszubilden. Parkplätze für Pkw sollen nördlich und südlich des Feuerwehrhauses entstehen. Die genaue Positionierung der Stellplätze soll im Zuge der Genehmigungsplanung bzw. der Freiflächengestaltung erfolgen.

### **4.3 Geplante Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht geändert.

### **4.4 Geplantes Maß der baulichen Nutzung**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Änderungsbereich 6,50 m festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil des Baugrundstückes maximal von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Es wird festgesetzt: GRZ = 0,6 GFZ = 0,8

Zudem wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **4.5 Bauliche Gestaltung**

Für den Änderungsbereich werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° Dachneigung festgesetzt. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen in der Farbe naturrot bis rotbraun auszuführen.

Bei Anbauten sind zusätzlich auch Pultdächer und auch Dachdeckungen aus Blech oder Glas zulässig.

## 4.6 Grünordnung

Im Zuge der Genehmigungsplanung muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

## 5 Einwohner

Im Änderungsbereich ist keine Wohnnutzung vorgesehen.

gezeichnet:

Stefan Haberl  
Erster Bürgermeister

.....  
Stefan Haberl

Planverfasser:  
Architekturbüro Binkert, Architekt / Stadtplaner

.....  
Thomas Binkert