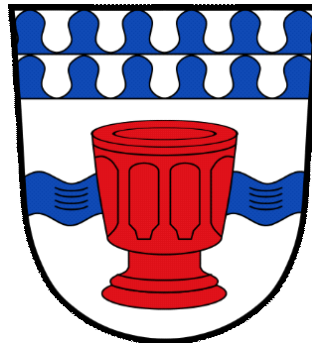


# Gemeinde Obertaufkirchen



## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ST. RUPERT-STR."

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

LAGEPLAN M 1:500

### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH  
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:  
Karlstrasse 11  
82377 Penzberg  
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450  
E-Mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)

Büro Wasserburg:  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 50055  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)

## SATZUNG DER GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS " ST. RUPERT-STR."

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

### Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „St. Rupert-Str.“ der Gemeinde Obertaufkirchen in der rechtsverbindlichen Fassung der 1. Änderung vom 14.10.2020 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Planteil wird durch den vorstehenden Planteil ersetzt.
- b) Die Festsetzungen durch Planzeichen (A), die Festsetzungen durch Text (B) sowie die Hinweise (C) werden durch die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise ersetzt. Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 14.10.2020 sind in violetter Schrift gekennzeichnet.
- c) Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Rupert-Str.“ außer Kraft.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1 Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 2 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### 3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 GR 160 max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> (z.B. 160 m<sup>2</sup>) je Parzelle
- 3.2 GF 320 max. zulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup> (z.B. 320 m<sup>2</sup>) je Parzelle
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
- 3.4 **U + E** Unter-, Erd- und Dachgeschoss, max. 2 Vollgeschosse

(Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“. Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

### 4 Baugrenzen, Bauweise




4.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4.2  offene Bauweise


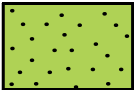


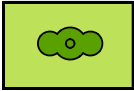

4.3  Doppelhaushälften sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen zulässig. Einzelhäuser sind auf diesen Grundstücken ebenfalls zulässig.

Auf den Parzellen 1-7, 9 und 11 sind nur Einzelhäuser zulässig. Auf der Parzelle 12 ist ein Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten zulässig.

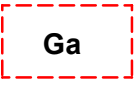
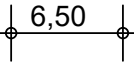
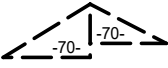

**5 Verkehrsflächen**



- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- 5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)

**6 Grünordnung**

- 6.1  Öffentlicher Mehrzweckstreifen:  
Für Ver- u. Entsorgungsleitungen, Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Anliegern durch Kaufvertrag übertragen.
- 6.2  öffentliche Grünfläche (Bepflanzung gemäß Pflanzliste B 5.3)
- 6.3  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 6.4  Einzelbaum mind. II. Wuchsordnung (gemäß Pflanzliste B 5.3), zu pflanzen
- 6.5  private Grünfläche mit Strauchhecke (gemäß Pflanzliste B 5.3) zu bepflanzen und zu erhalten
- 6.6  Flächen für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m

**7 Sonstige Planzeichen**

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports
- 7.2  Maßangabe in Metern (z.B. 6,50 m)
- 7.3  Sichtdreieck, l= 70 m (von Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m Höhe sowie Stellplätzen freizuhalten).
- 7.4  Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. der textlichen Festsetzung B 8.1

- 7.5  Das natürliche Geländeniveau darf im Bereich dieses Planzeichens beidseitig in einer Breite von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze nicht verändert werden, damit die natürliche Wasserableitung zwischen den Wohngebäuden jederzeit gewährleistet ist.
- 7.6  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
- 7.7 **M** Müllsammelstelle

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundfläche, die festgesetzte maximale Geschossfläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

1.2.1 Grundfläche u. Geschossfläche

Parzelle 1-11

Wohngebäude max. **160 m<sup>2</sup>** Grundfläche je Parzelle  
 Garagen, Carports max. **60 m<sup>2</sup>** Grundfläche je Parzelle

Wohngebäude max. **320 m<sup>2</sup>** Geschoßfläche je Parzelle

Bei Doppelhaus-Bebauung erhöhen sich diese Werte um 25 v. H.

Parzelle 12

Wohngebäude max. **250 m<sup>2</sup>** Grundfläche  
 Garagen, Carports max. **120 m<sup>2</sup>** Grundfläche je Parzelle

Wohngebäude max. **600 m<sup>2</sup>** Geschoßfläche je Parzelle

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt (II bzw. U + E).

Parzellen 1 – 5: U + E

Parzellen 6 – 12: II

Auf Parzelle 12 ist ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO) zulässig.

1.2.3 Gebäudehöhen

1.2.3.1 Die festgesetzte Wandhöhe für die beiden möglichen Bauweisen II bzw. U+E bemisst sich wegen der Geländeunterschiede und der möglichen Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt begrenzt:

U+E Parzellen 1-5: max. 3,80 m

II Parzellen 6-12: max. 5,50 m

Auf Parzelle 12 wird zusätzlich die Wandhöhe bis über DG (Staffelgeschoss) auf **8,30 m** festgesetzt. Die Brüstungshöhe wird bis zu 1,10 m festgesetzt.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK Gelände maßgeblich. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.2.3.2 Für Doppelhäuser wird festgesetzt, dass beide Hälften jeweils die gleiche Trauf- und Wandhöhe, sowie die gleiche Dachneigung erhalten müssen.

1.2.3.3 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Normalnull (üNN) entsprechend den Vorgaben im beiliegenden Höhenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, festgesetzt.

Abweichende Lösungen, (z.B. Split-Level o.ä.) sind zulässig, wenn die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Ungeachtet der Festsetzung nach Satz 1 sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der hangseitig höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen. Soweit dies bei der nach Satz 1 festgesetzten und an der vorhandenen Topografie ausgerichteten Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen durch Freiflächengestaltung, usw.).

1.2.3.4 Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO eine Abnahme der Absteckung und Schnurgerüstabnahme durch einen vom Bauherrn beauftragten Vermessungs- Ingenieur vor dem Humusabtrag und eine zusätzliche Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.

1.3 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet werden max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte zugelassen.

Abweichend davon ist auf Parzelle 12 ein Mehrfamilienwohnhaus mit max. 6 Wohneinheiten zulässig.

## 2 Gestaltung der Gebäude

### 2.1 Form der Baukörper

2.1.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 4 : 5 betragen.

2.1.2 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. Maßgebend ist der zuerst bei der Gemeinde eingereichte Antrag. Doppelgaragen sind analog als gestalterische Einheit auszuführen.

### 2.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung

2.2.1 Für die Parzellen 1-10 werden Satteldächer festgesetzt. Für die Parzellen 11 u. 12 sind auch Walmdächer zulässig.

Die Dachflächen müssen im selben Neigungswinkel ausgeführt werden. Der Dachfirst muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

2.2.2 Die Dachneigung bei Satteldächern wird wie folgt festgesetzt:  
Bei H < 3,80 m von 30 bis max. 38 Grad

Bei H > **3,80 m** u. < **5,50 m** von 20 bis max. 30 Grad

Die Dachneigung bei Walmdächern wird wie folgt festgesetzt:

Bei H bis **5,50 m** von 18 bis max. 23 Grad

2.2.3 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannen-  
deckung. Die Dacheindeckung ist in naturrot, rotbraun oder in Grautönen auszuführen.  
Für Anbauten (Wintergärten, Vordächer o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig

2.2.4 Für 1-geschossige Anbauten am Hauptbaukörper und für Nebengebäude sind Sonderdach-  
formen mit geringeren Dachneigungen zulässig.

### 2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel

2.3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.2 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigungen ab 35  
Grad zulässig.

Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Giebelgauben max. 2,00 m<sup>2</sup> und Schleppegauben max. 1,50 m<sup>2</sup>.

Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.

2.3.3 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig wenn die Wandhöhe nach Ziff. 1.2.3.1 unter  
4,00 m ausgeführt ist. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der  
Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

2.3.4 Dächer von Wohngebäuden und Garagen sind an Ortgang und Traufe mit einem Dach-  
überstand von mind. 0,50 m auszubilden. Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis  
max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.

2.3.5 Bei Staffelgeschossen sind als Brüstung bzw. Geländer nur Konstruktionen aus Metall mit  
senkrecht stehenden Stäben zulässig. Massive Brüstungen werden nicht zugelassen.

### 2.4 Nutzung der Sonnenenergie

Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen in die Dachfläche zu in-  
tegrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen  
werden nicht zugelassen.

## 3 **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

3.1 Vor allen Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindes-  
tens 5,0 m einzuhalten. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorge-  
schriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stau-  
raum darf nicht durch Zäune oder Tore abgegrenzt werden. Sie ist auf direktem Weg von  
der Straße zur Garage mit einer Breite von maximal 6 Meter anzulegen.

3.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt

3.3 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind  
funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht  
wird. Wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster  
mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) sind zu bevor-  
zugen.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 50 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt und einer Ge-  
samtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung  
zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt  
werden.

3.5 Die nördliche Grenzgarage auf Parzelle 12 ist abweichend von Artikel 6 BayBO bis zu einer  
Länge von 12,50 m zulässig.

**4 Grundstückseinfriedungen**

4.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.

Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

Für max. 12 % der Einfriedungslänge sind max. 2 m hohe Einfriedungsmauern, Palisaden o.ä. zulässig. Dies gilt nicht für straßenseitige Einfriedungen.

4.2 Lebende Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten.

**5 Grünordnung**

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung kann abgesehen werden, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelt.

5.2 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum II. Wuchsordnung oder Obsthochstamm nach Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise Vorschläge, die jedoch nicht verbindlich sind. Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten sind im Rahmen der individuellen Gartengestaltung zulässig.

5.3 Gehölzarten und Qualitäten

Bei Neu- und Nachpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten, sowie Obstgehölze zulässig. Die Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

5.3.1 Hochstamm (Sol. I. Wuchsordnung, mind. 3 x v., mDB, StU. 16-18 cm)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Quercus robur	(Stieleiche)

5.3.2 kleinkronige Bäume II. Wuchsordnung (mind. 3 x v, mDB, STU 14-16 cm)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus in Arten	(Weißdorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

5.3.3 Obsthochstämme in Sorten (mind. 3x v, mDB, STU 14-16 cm)

5.3.4 Strauchgehölzpflanzung (mind. 2 x v, oB, 60-100 cm)

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa in Arten	(Wildrosen in Arten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Salix in Arten	(Weiden in Arten)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Rubus in Arten	(Brombeere, Himbeere in Arten)

Ziersträucher wie Flieder, Weigelia und Spierstrauch

5.3.5 Rankpflanzen und Kletterpflanzen

Clematis in Arten und Sorten	(Waldrebe in Arten und Sorten)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera in Arten	(kletternde Heckenkirsche in Arten)
Rosa in Sorten	(Kletterrosen in Sorten)
Vitis in Arten	(Weinrebe in Arten)

5.3.6 Negativarten:

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, Chamaecyparis  
 Fichten jedweder Art  
 Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis in Sorten

5.4 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Koniferen sind hierzu nicht zuzurechnen.

5.5 Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

5.6 Die Pflanzung der Gehölze der Privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

5.7 Die Pflanzung der Gehölze der Öffentlichen Grünflächen und der Straßenbäume ist mit der Anlage der Erschließung vorzunehmen.

5.8 Eingriffe wie Rodungen oder Rückschnitte sind nicht in der Vogelbrutzeit zwischen Anfang März und Ende September durchzuführen.

**6 Geländemodellierung**

6.1 Im ebenen Gelände sowie im Randbereich auf den Eingrünungsflächen sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.

6.2 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes.

Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,20 m Höhe über Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,60 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen

Talseitige Terrassen sind als aufgeständerte Balkone auszuführen, wenn die Stützmauerhöhe > 1,20 m beträgt.

6.3 Sämtliche Veränderungen am Gelände sind im Bauplan sowohl im Grundriss als auch in allen Ansichten und Schnitten bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.



**7 Sichtdreieck**

Das im Planteil festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, insbesondere von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,00 m Höhe.

**8 Schallschutz**

8.1 Innerhalb des Plangebietes ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-7, Tabelle 7 in Höhe von  $R'_{w, ges} \geq 35 \text{ dB}$  einzuhalten. Dies gilt auch für Dachgeschosse und Dachfenster.

8.2 Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass an den lärmbeaufschlagten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (entsprechend Festsetzung A 7.4 – rot gekennzeichnete Fassaden) nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. jedoch keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen) situiert werden.

Ist dies nicht an allen Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte möglich, so sind dort Festverglasungen oder vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen, zu errichten.

**9 Artenschutz**

Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natrium-Hochdruckdampflampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden (Art. 11a BayNatSchG).

**C HINWEISE**


**1 Hinweise durch Planzeichen**


1.1  bestehende Flurstücksnummer (z.B. 1006)

1.2  bestehende Grundstücksgrenze


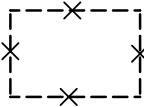

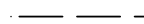
1.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1.4  aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.5  Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 3)

1.6  vorgeschlagene Bebauung

1.7  Zufahrt Garage

- 1.8  Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 458 m üNN)
- 1.9 Schacht  
D: 460,48 Schachtdeckelhöhe D = 460,48 m üNN
- 1.10  Bestand Abbruch
- 1.11  Überschneidungsfläche mit Beb.-Plan „Mesmering Nordwest“
- 1.12  Verlegung der bestehenden Schmutzwasserleitung auf Parzelle 10

## 2 Hinweise durch Text

- 2.1 **Bodenfunde**  
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- 2.2 **Bodendenkmäler**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 2.3 **Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen**  
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 Bay-BodSchG).
- 2.4 **Schutz des Oberbodens**  
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- 2.5 **Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung**  
Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 2.6 **Umgang mit Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Rückhaltung mit Drosselung wird zentral im öffentlichen Verkehrsraum als Erschließungsmaßnahme hergestellt. Für die Einleitung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.
- 2.6.1 **Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.**

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen. (<http://www.bmvi.de>)

- 2.6.2 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

- 2.7 Sparten  
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.8 Abfallbehälter  
Für den Hausmüll sind für die Abfallbehälter geeignete Bereiche in den Gebäuden vorzusehen.
- 2.9 Änderungen an Einfriedungen, Mehrzweckstreifen, Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern, etc. welche sich durch vom Plan abweichende Grundstückszufahrten ergeben, sind vom jeweiligen Antragsteller zu tragen.
- 2.10 Immissionen  
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- 2.11 Geräuschemissionen, welche von der nahe gelegenen Pfarrkirche St. Martin ausgehen, sind zu dulden.
- 2.12 Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
- 2.13 Schallschutz  
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 219032 / 2 vom 11.03.2019 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und zu beachten.
- 2.14 Grünordnung  
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).



5. Ausgefertigt:

Obertaufkirchen, den..... –Siegel- Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den  
ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Obertaufkirchen zu jedermanns  
Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die  
Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist  
hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der  
Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Obertaufkirchen, den..... –Siegel- Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister