

BEBAUUNGSPLAN

“Mi - STEINKIRCHEN“

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom **22.12.2015** diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **08.06.2016**

Entwurf am **14.09.2016**

Geändert Ä am

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE
vom 27.05.1985, mit **10. ÄNDERUNG** vom **16.09.2015**

M 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

BÜCKING REINGRUBER PGmbB
GRÜNFABRIK ANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a. INN
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com




A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)



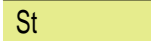
1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **Mi** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- | | | |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Wohngebäude | max. 160 m² | Grundfläche je Parzelle |
| Garagen, Carports | max. 60 m² | Grundfläche je Parzelle |
| Wohngebäude | max. 320 m² | Geschoßfläche je Parzelle |
- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- 1.3 **U+D** Unter-, Erd- u. Dachgeschoss, max. 2 „Vollgeschosse“
- 1.4 **II** max. 2 „Vollgeschosse“
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.5 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
Einzelhaus: max. 2 WE,
- 2.6 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge 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. entfällt

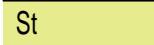
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2 Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen einzuhalten.
- 4.3  Garanzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.4  Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m

- 4.5 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:
mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit,
errechnete Ergebnisse mit Dezimalstellen sind auf volle Zahlen aufzurunden;
die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.


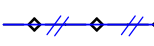
5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung


- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- u. Entsorgungsleitungen; die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.3  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe ab Oberkante angrenzendem Fahrbahnrand unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 11.4  Private, nicht einzufriedene Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.5  Im Bestand vorhandene private Flächen mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt.
- 11.6 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1  Öffentliche, nicht überbaubare Fläche, für die Führung von Be- u. Entwässerungsanlagen
- 13.2  Vorhandene, unterirdische Versorgungsleitungen des Wasserzweckverbandes Isener Gruppe

14. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

- 14.1  Öffentliche, nicht überbaubare Fläche, mit muldenförmiger Ausbildung für Rückhaltung, Ableitung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser
- 14.2 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen von Neubauten ist über Regenrückhalteschächte mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal einzuleiten. Pro 100 m² Dach-/Hoffläche sind mindestens 3 m³ Volumen und max. 0,2 l/s Drosselabfluss für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.
- 14.3 Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.
- 15.-24. entfällt

25. Grünordnung

(integriert von LArch.)

25.1 Öffentliche Grünflächen

25.1.1



Straßenbegleitgrün

Der Bereich zwischen Straße und Grundstücksgrenze wird aus Schotterterrassen, Rasen oder Wiese hergestellt. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in erforderlicher Breite unterbrochen werden.

25.2 Private Grünflächen

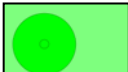
25.2.1



Baum, neu zu pflanzen

Auf den privaten Grünflächen ist je angefangener 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baustandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

25.2.2



Grünstreifen als Ortsrandeingrünung neu zu pflanzen

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine 5m breite arten- und strukturreiche Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumstandorte sind in ihrer Anzahl und Position verbindlich. Die Bäume in der Ortsrandeingrünung können in die Anzahl der über 25.2.1 neu zu pflanzenden Bäume pro Grundstücksfläche mit eingerechnet werden. Nach Norden, zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin, weist die Hecke einen Saum von 1m auf. Der Grünstreifen ist von jeglichen Einbauten freizuhalten.

25.2.3



Grünstreifen zu erhalten

Der Grünstreifen aus Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

25.2.4

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

25.2.5

Die Pflanzung von Hecken aus Thuja in Arten und Sorten, buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen ist nicht erlaubt.

25.2.6

Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

25.2.7

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

25.3 Allgemeine Angaben zur Pflanzung

25.3.1

Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

25.3.2

Die Pflanzung der Gehölze der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn vorzunehmen.

25.3.3

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

25.3.4

Für die Pflanzungen sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.

25.3.5

Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

25.4**Artenliste der zu pflanzenden Gehölze**

25.3.1

Großbäume: Größe mind. 3xv, H, mDB, STU 14-16 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

Kleinbäume: Größe mind. 3xv, H, mDB, STU14-16 cm

Carpinus betulus - Hainbuche

Acer campestre - Feld-Ahorn

Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere

Prunus avium - Vogelkirsche

Obsthochstämme in Sorten: Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm

Sträucher: Größe mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Sambucus nigra - Holunder

Salix in Arten - Weiden in Arten

Viburnum opulus - Schneeball

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Rank- 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

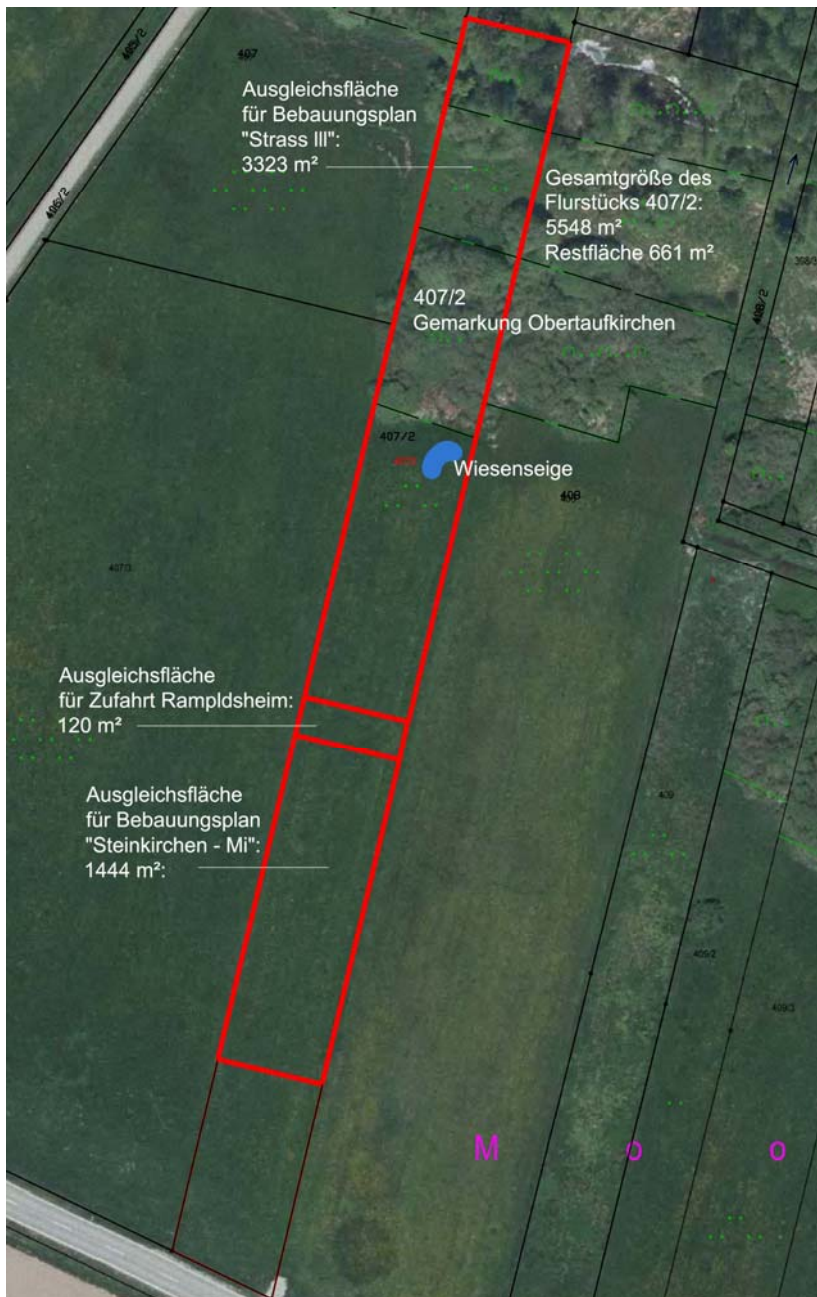
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 407/2 der Gemarkung Obertaufkirchen ausgeglichen. **Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1444 m².**

- 26.1 Im Bereich des vorhandenen Grünlandes ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 1.Juli 2x im Jahr gemäht.
- 26.2 Das Mähgut muss abgefahren werden.
- 26.3 Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 26.4 Der Ausgleich ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme herzustellen.
- 26.5 Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist rechtzeitig abzusprechen, wann auf die einmalige Mahd umgestellt wird.

26.6 Lageplan (kein Maßstab)



27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung



Vermessung in Metern, z.B. 5,0 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Am nördlichen Rand sind auf den Eingrünungsflächen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.
- 29.02 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche max. im Rahmen der beigehefteten Höhenschnitte erfolgen.
Auffüllungen im westlichen und südlichen Bereich (Parz. 1, 3, 5 u. 6) dürfen max. bis auf OK- Straßenniveau erfolgen.
Im hängigen Gelände sind 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.
- 29.03 Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.
- 29.04 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bei den Parz. 1-4 bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN, entsprechend den Vorgaben in den beigegeführten Höhenschnitten, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, festgesetzt.
Für Neubauten auf Parz. Nr. 5-1 u. 6 wird die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN wie folgt festgesetzt:
Parz. 5.1 EG-Wohnhaus 460,75 NN, Ga 460,75 NN
Parz. 6 EG-Wohnhaus 457,50 NN, Ga 457,00 NN
Abweichende Lösungen, z.B. seitlicher Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die in beigegeführten Schemaschnitten dargestellte Baukörpereinbindung erfüllt und die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
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 Höhenlage (Schnurgerüstabnahme) durch einen von der Gemeinde beauftragten Vermessungs-Ingenieur vor dem Humusabtrag mit einer zusätzlichen Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.

- 29.05 Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:
U+D max. 4,00 m
II max. 5,50 m
Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- Gestaltung des Daches:**
- 29.06 Es sind nur Satteldächer zulässig, die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, Dacheinschnitte sind unzulässig.
Bei Wohngebäuden und Garagen, deren Firstrichtung zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist der First immer mittig in Gebäude-Längsrichtung zu legen.
- 29.07 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
bei $H < 4,00$ m von **25 bis max. 35 Grad**,
bei $H > 4,00$ u. $< 5,50$ m von **25 bis max. 30 Grad**,
ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.08 Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.09 Ebenfalls zulässig sind:
Für Wohngebäude flach geneigte extensiv begrünte Satteldächer;
für Garagen und Nebengebäude flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Extensivbegrünung oder beschichtetem Profilblech, mit Neigung $< 10^\circ$.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.
- 29.10 Dachgauben sind unzulässig.
- 29.11 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig wenn die Wandhöhe nach Ziff. 29.05 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.
- 29.12 Dächer von Wohngebäuden und Garagen sind an Ortsgang und Traufe mit einem Dachüberstand von mind. 0,50 m auszubilden.
Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
- Einfriedungen:**
- 29.13 St Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.4) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.14 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.

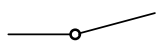
Für max. 12 % der Einfriedungslänge sind max. 2 m hohe Einfriedungsmauern, Palisaden o.ä. zulässig.

Dies gilt nicht für die straßenseitigen Einfriedungen.

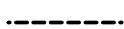
29.15

Entlang den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

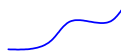
B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



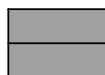
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinie, z.B. 460.00 NN

2941

Furstücknummer, z.B. 2941



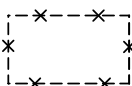
Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Zu beseitigende bauliche Anlagen



Parzellen-Nummer, z.B. 3



Private Entwässerungsleitung Parzelle 5

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist gem. Abwasserkonzept der Gemeinde Obertaufkirchen nicht vorgesehen. Es sind Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung in Abstimmung mit der Fachkundigen Stelle im Landratsamt Mühldorf a.Inn auszuführen.

Beseitigung von Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Garagen-Standort: Bedingt durch von der Plandarstellung abweichende Grundstückszufahrten erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Mehrzweckstreifen und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

Hinweise zur Hangbebauung:

Das Baugebiet befindet sich an einem Hang, das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt ca. 10 m nach Westen ab. Auf den Höhenplan mit Geländeschnitten und die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ (s. Seite 13) sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Es muss ggf. mit Schichtenwasser und wegen der Nähe zum Ornauer Bach mit hohen Grundwasserständen sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt, es dürfte aber bereits bei einer Tiefe von ca. 1,0–2,0 m unter OK- Gelände anstehen. In Verbindung mit hohen Abflüssen des Ornauer Baches können bei Hochwasser im Plangebiet geländegleiche Grundwasserstände möglich sein.

Aufgrund der Hanglage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

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.).

- Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. v. Jan. 2015
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Dez. 2014
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2016 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2016 hat in der Zeit vom bis einschließlich..... stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **14.09.2016** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.09.2016** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den

Siegel

.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

Obertaufkirchen, den

Siegel

.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
Der Bebauungsplan mit 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).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Obertaufkirchen, den

Siegel

.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN**
Geändert

vom **08.06.2016**
am

für das Gebiet:

“Mi - STEINKIRCHEN“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertaufkirchen vom 27.05.1985, mit. 10. Änderung v.16.09.2015 entwickelt.
Das Baugebiet ist im FNP als „Mischgebiet“ festgesetzt.

2. Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Bereich von Steinkirchen, zwischen den Gemeindeverbindungsstraßen von Steinkirchen nach Frauenornau bzw. Stierberg, es beinhaltet die Grundstücke mit den FI-Nrn. 2941, 2941/1, 2943 und 2944 der Gmkg. Obertaufkirchen.

Das Gelände ist insgesamt „stark bewegt“ und fällt in Richtung Westen ca. 10 m ab, das Grundwasser dürfte im westlichen Bereich in Tiefen von ca. 1,0-2,0 m unter dem Gelände anstehen. In Abhängigkeit von der Gründungstiefe und dem möglichen Grundwasserhöchststand kann eine druckwasserdichte Ausbildung des Kellers (z.B. „Weiße Wanne“ o.ä.) erforderlich sein.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis (beim LRA-Mü, Wasserrecht) für ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

Für die Gründung der Gebäude und der befestigten Flächen auf dem Grundstück wird dem Bauherrn eine Baugrunderkundung dringend empfohlen.

Im Abschnitt B) wird unter „**Hinweise zur Hangbebauung**“ auf mögliche Gefahren durch sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ verwiesen und werden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen.

Von Seiten der Gemeinde ist beim Baugebiet insgesamt darauf zu achten, dass wild abfließendes Schicht- und Hangwasser auch vom Hang östlich der Straße nach Stierberg nicht ins Baugebiet gelangen kann, sondern ordnungsgemäß abgeleitet wird.

Die Überprüfung durch das Ing.-Büro für die Tiefbaumaßnahme hat ergeben, dass das Straßengefälle der Gemeindestraße nach Stierberg so ausgebildet ist, dass ablaufendes Oberflächenwasser auf die von der Bebauung abgewandten Straßenseite, nach Osten bzw. Süden, zum Hang hin abgeleitet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist **folgende** Bebauung vorhanden, auf Parz. 5 Wohn- und Betriebsgebäude einer früheren Schreinerei, die bis 07/2004 gewerblich betrieben wurde. Nach Erwerb des Anwesens wurde vom neuen Besitzer im Mai 2014 ein Zimmereigewerbe neu angemeldet, um dieses auf dem Grundstück im Nebenerwerb betreiben zu können.

Parz. 7 Wohngebäude mit Garagen

und **div.** Baumbestand an den nördlichen Grenzen der FI-Nrn. 2941 u. 2944 vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,6520 ha.**

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven zu schaffen. Durch eine lockere, ortsplannerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 6 Wohnhäusern ermöglicht werden.

4. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
Mi- Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6520 ha

Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

5	II- geschoßige Wohngebäude mit	ca. 6	Wohneinheiten u.
		ca. 8-10	Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung, werden dann ca. 18 Personen mit ca. 2-3 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene Gemeindestraßen Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über diese Gemeindestraßen. Im Bereich der Anbindungen ist von der Gemeinde beabsichtigt das Ortsende jeweils bis zum neuen nördlichen Ortsrand zu versetzen.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage **der Isener Gruppe**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist für Steinkirchen gemäß Abwasserkonzept der Gemeinde Obertaufkirchen nicht vorgesehen. Für das häusliche Abwasser sind Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung zu errichten, die gereinigten **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an den zentralen Regenwasser-Kanal **der Gemeinde,**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- **Bayernwerk AG**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach **§ 13 ff BNatSchG** i. Verbindung mit **§ 1 Abs. 3 BauGB** wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik GbR i.d.F.v. **08.06.2016**, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird nach Herstellung von der Gemeinde Obertaufkirchen an das Ökoflächenkataster des Bay. Landesamtes für Umwelt gemeldet.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.5) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung nicht einfügen.

Die **Höhenfestsetzungen nach Ziff. 29.01 bis 29.05** sind wegen dem stark bewegten Gelände mit NN-Kote für Oberkante Fertigfußboden im EG festgesetzt und nicht auf das natürliche Gelände bezogen.

Die Höhenfestsetzung der Baukörper erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Geländehöhen und der geplanten Ausbauhöhen am Straßenrand in enger Abstimmung mit dem Ing.Büro das die Tiefbaumaßnahme plant. Nach Vorlage der endgültigen Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.

Durch diese Höhenfestsetzung sollen unnötige Eingriffe in das Gelände vermieden und eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet gesichert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der **Schnurgerüstabnahme** vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die **max. Baukörperhöhen** nach Ziff. 29.05 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

9. Anlagen

- 1 Blatt Flächenaufgliederung
- 1 Schemaschnitt mit Höhenfestsetzungen

10. Änderungen zum Entwurf v. 14.09.2016:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Plan- und Textteil, Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet. Des Weiteren wurden die Baufenster ergänzt und erfolgten Anpassungen bei Grünordnung und Ausgleich.

Änderungen im Text und Begründung sind in **blauer Schrift** hervorgehoben.

Schwindegg,

Obertaufkirchen, den

Vorentwurf: **08.06.2016**

Entwurf: 14.09.2016

geändert:

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....
Franz Ehgartner, 1.Bürgermeister

BV: **BEBAUUNGSPLAN, "MI - STEINKIRCHEN"**
 i.d.F.v. 08.06.2016 / 14.09.2016

ENTWURF

Bauherr: **GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN**

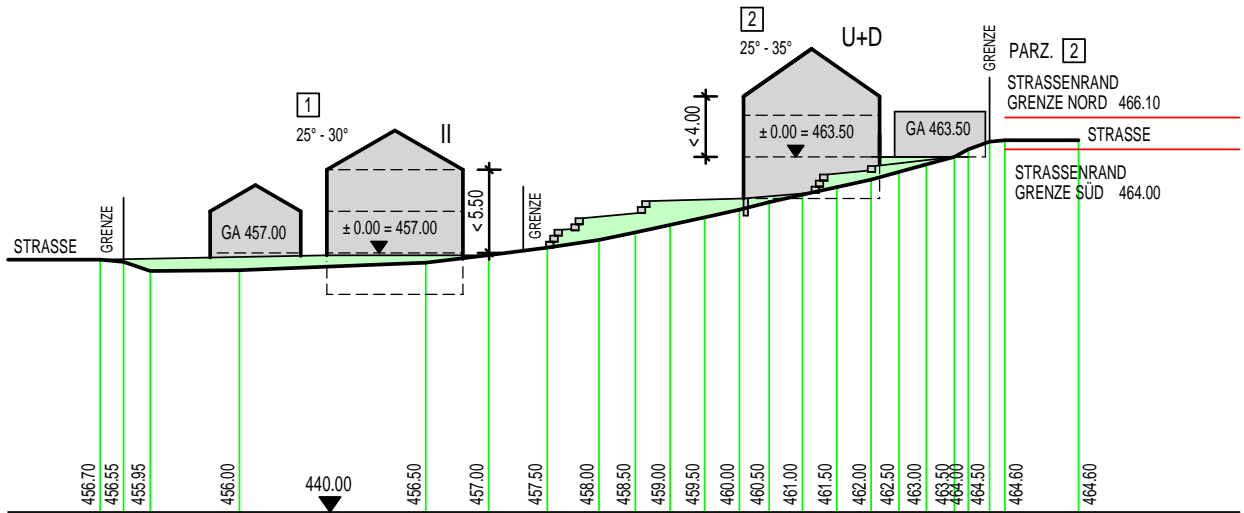
Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen von Fl.-Nrn.				Eingrünung 2941/1	Flächen-Su Bestand	Flächen-Su Neu	Gesamt-Su	% -Verh.
		2941/1	2941	2943	2944					
01	Parz. 01	605				105 m ²	710 m ²			
02	Parz. 02	710				190 m ²	900 m ²			
03	Parz. 03	700					700 m ²			
04	Parz. 04	685					685 m ²			
05	Parz. 05 - Bestand		1.600 m ²				1.600 m ²			
05	Parz. 05.1 entfällt									
06	Parz. 06			875 m ²			875 m ²			
07	Parz. 07 - Bestand				725 m ²		725 m ²			
08										
09										
	Zwischensumme- Netto-Bauland		5.900 m ²			295 m ²	2.325 m ²	6.195 m ²	95,02 v.H.	
			95,24 v.H.			4,76 v.H.	3.870 m ²			
10	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 1						0 m ²	0,0 v.H.		
11	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 2						0 m ²	0,0 v.H.		
12							0 m ²	0,0 v.H.	0,0 v.H.	
13	Öffentl. Grünfläche für Leitungsführung	50 m ²					50 m ²	0,77 v.H.		
14	Öffentl. Grünflächen (Mehrzweckstreifen, Straßenbegleitgrün)				275 m ²		275 m ²	4,22 v.H.	4,98 v.H.	
15	Öffentl. Fußweg-unversiegelt						0 m ²	0,0 v.H.		
16							0 m ²	0,0 v.H.	0,0 v.H.	
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE							6.520 m²	100,0 v.H.	

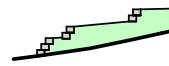
Schwindegg

14.09.2016

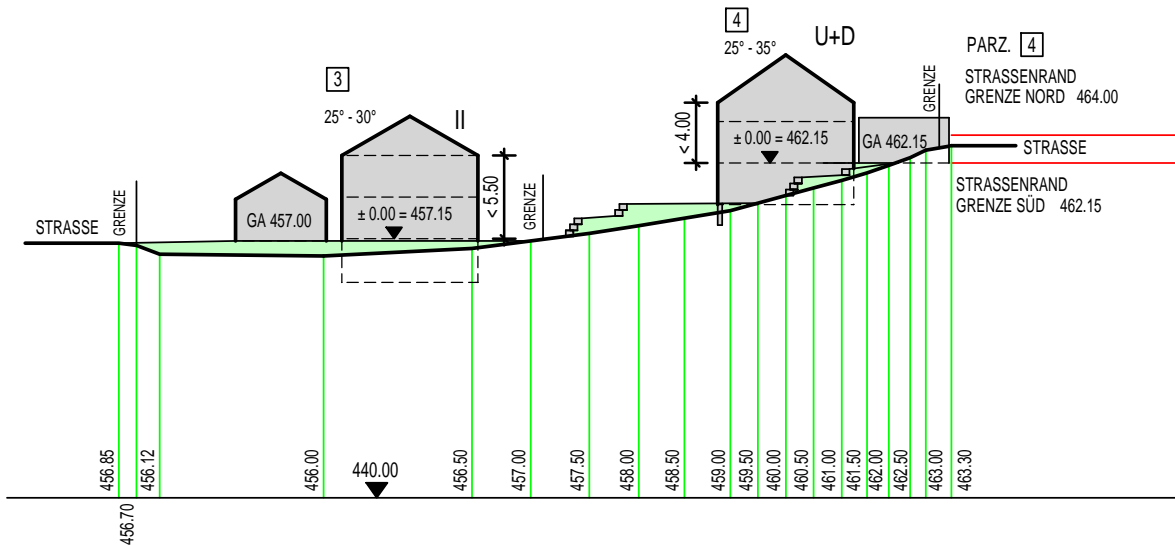
Architekt Thomas Schwarzenböck



SCHNITT 1 - 1



Zul. Veränderung des
Geländeverlaufes lt.
Festsetzung-Ziffer 29.01 bis 29.04



SCHNITT 2 - 2

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" Mi - STEINKIRCHEN

HÖHENSCHNITTE

M 1 : 500

08.06.2016

ENTWURF

14.09.2016

ENTWURFSVERFASSER :

THOMAS SCHWARZENBÖCK

ARCHITEKT - STADTPLANER

HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG

TEL: 08082 / 9420.6 FAX : 08082 / 9420.7

E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com