

## 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STRASS“

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 **diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am	12.06.2019	Entwurf am	.....
		Satzung am	.....

Luftbild:



## 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STRASS“

der Gemeinde Obertaufkirchen nach § 13a Baugesetzbuch

### FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Straß“ werden wie folgt geändert:

1.4 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO:

Maximale Anzahl:	2
Maximale Grundfläche:	35m <sup>2</sup>

1.7 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl	0,8

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt von der Außenkante der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über dem hangseitigen natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

Maximale Wandhöhe für:	E + 1	6,25 m
------------------------	-------	--------

Die Abstandsflächen der Gebäude und Nebengebäude bestimmen sich nach den Regelungen Art. 6 BayBo.

Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt sein.

29.1.2 neu:

Die Gebäude sind mind. 25 cm über der Geländeoberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsführungen etc.) Sollten Lichtgräben für eine höherwertigere Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

29.3.1 Dachform:

Für Vorbauten sind Flachdächer mit einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die Dachfläche ist rechteckig auszubilden.

29.3.2 Dachneigung:

Die Dachneigung beträgt 16 - 20 Grad. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächenhälften sind nicht zulässig. Der First liegt in der Mitte des Baukörpers.

## **7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STRASS“**

der Gemeinde Obertaufkirchen nach § 13a Baugesetzbuch

### **FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Straß“ werden wie folgt geändert:

#### 29.4.1 Fassadengliederung:

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern.

Viele unterschiedliche Fensterformate an einem Gebäude sind zu vermeiden.

Der Sonnenschutz kann zur Tageslichtnutzung und -lenkung mittels Einbauraffstoranlagen ausgeführt werden.

#### 29.43 Material: entfällt

#### 29.5 Einfriedung: Die Unterpunkte 29.5.1 und 29.5.2 entfallen

Hinweis:

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Straß“ in der jeweils geltenden rechtskräftigen Fassung behalten ihre Gültigkeit.

Mühldorf, den 12.06.2019

JU+ARCHITEKTEN

## 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STRASS“

der Gemeinde Obertaufkirchen nach § 13a Baugesetzbuch

Für das Baugebiet „Straß“ umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich der Änderung liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Bebauungsplan-Änderung wird aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Straß“ der Gemeinde Obertaufkirchen in der Fassung vom 20.04.1988 und den jeweiligen Änderungen entwickelt.

1. Änderung:	02.11.1994
2. Änderung:	11.12.1997
3. Änderung:	11.05.2006
4. Änderung:	21.01.2009
5. Änderung:	21.06.2010
6. Änderung:	18.10.2010

Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zwecken und Zielen:

- a) Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
  - b) Ziel ist es, auf dem Nachbargrundstück zum bestehenden Kindergarten einen Erweiterungsneubau für eine 3-gruppige Kinderkrippe zu ermöglichen und somit eine zusammenhängende Einrichtung zu erhalten. Dazu wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1055/2 die Baugrenze verschoben und vergrößert.
2. Es handelt sich hierbei um ein Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich; die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anwendbar.
  3. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeschrieben.

Mühldorf, den .....

Obertaufkirchen, den .....

---

Architekt

---

Gemeinde/ Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

### 1. Änderungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Straß“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und § 13a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Obertaufkirchen, den ..... - Siegel - \_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Obertaufkirchen, den ..... - Siegel - \_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Obertaufkirchen, den ..... - Siegel - \_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Obertaufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit der Fassung vom ....., geändert am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den ..... - Siegel - \_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Obertaufkirchen, den ..... - Siegel - \_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister