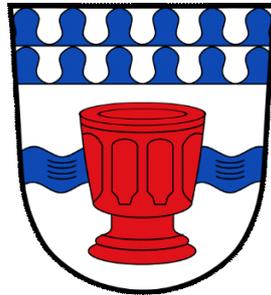


# Gemeinde Obertaufkirchen



## BEBAUUNGSPLAN "ST. RUPERT-STR."

Gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

LAGEPLAN M 1:500

### PLANVERFASSER

**JS**  
**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)

# BEBAUUNGSPLAN " ST. RUPERT-STR."

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## 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)

### 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.

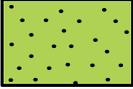
### 5 Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie

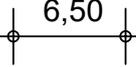
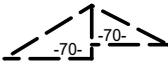
5.2  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)

## 6 Grünordnung

- 6.1  Öffentlicher Mehrzweckstreifen:  
Für Ver- u. Entsorgungsleitungen, Anlage mit Schotterrassen, Rasenfugenpflaster o. ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Anliegern durch Kaufvertrag übertragen.
- 6.2  öffentliche Grünfläche
- 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, zu pflanzen
- 6.5  private Grünfläche mit Strauchhecke zu bepflanzen und zu erhalten

## 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

## **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. <b>160 m<sup>2</sup></b> Grundfläche je Parzelle
Garagen, Carports	max. <b>60 m<sup>2</sup></b> Grundfläche je Parzelle
Wohngebäude	max. <b>320 m<sup>2</sup></b> Geschoßfläche je Parzelle

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

##### Parzelle 12

Wohngebäude	max. <b>250 m<sup>2</sup></b> Grundfläche
Garagen, Carports	max. <b>120 m<sup>2</sup></b> Grundfläche je Parzelle
Wohngebäude	max. <b>600 m<sup>2</sup></b> 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. 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 maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante **Rohfußboden** im EG (m üNN) bis UK Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand wird auf 5,70 m festgesetzt.

Auf Parzelle 12 wird zusätzlich die Wandhöhe bis über DG (Staffelgeschoss) auf 8,50 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 Oberkante des **Rohfußbodens** (OKR) im Erdgeschoss (EG) wird wie folgt festgesetzt: OKR EG = 25 cm höher als das Straßenniveau gemessen in Gebäudemitte im Winkel von 90° zur Straße.

Parzelle 1:	OKR EG 460,70 m üNN	Parzelle 7:	OKR EG 461,50 m üNN
Parzelle 2:	OKR EG 460,55 m üNN	Parzelle 8:	OKR EG 462,60 m üNN
Parzelle 3:	OKR EG 460,30 m üNN	Parzelle 9:	OKR EG 464,30 m üNN
Parzelle 4:	OKR EG 460,00 m üNN	Parzelle 10:	OKR EG 463,40 m üNN
Parzelle 5:	OKR EG 461,20 m üNN	Parzelle 11:	OKR EG 465,10 m üNN
Parzelle 6:	OKR EG 462,80 m üNN	Parzelle 12:	OKR EG 466,10 m üNN

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

- 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 von der Gemeinde 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 Doppelhäushälften 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 < 4,00 m                      von 30 bis max. 38 Grad  
Bei H > 4,00 m u. < 5,70 m      von 20 bis max. 30 Grad

Die Dachneigung bei Walmdächern wird wie folgt festgesetzt:

Bei H bis 5,70 m                      von 18 bis max. 23 Grad

- 2.2.3 Allgemein zulässig ist für die geeigneten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dacheindeckung ist in naturrot, rotbraun oder in Grautönen auszuführen. Für Anbauten (Wintergärten, Vordächer o.ä.) sind auch Glasdächer 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 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.
- 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 integrieren 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 mindestens 5,0 m einzuhalten. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stauraum 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 bevorzugen.
- 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 50 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt 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.
- 3.5 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, Weigelie 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. 1,00 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. 1,0 m Höhe über Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhengsprüngen von max. 0,50 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen

- 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.

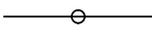
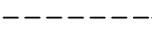
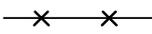
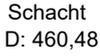
## 8 Schallschutz

- 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 (vgl. Anhang A, Seite 6 – rot gekennzeichnete Fassaden – diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend zu kennzeichnen) 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.

## **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  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 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.). Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen.

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 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.
- 2.12 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.
- 2.13 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.).

## **D GELTUNGSBEREICHÜBERSCHNEIDUNG**

Der Geltungsbereich des Beb.-Planes „St. Rupert-Str.“ überschneidet sich im Südosten mit dem Geltungsbereich des Beb.-Planes „Mesmering - Nordwest“. Der Beb.-Plan „St. Rupert-Str.“ ersetzt im betroffenen Bereich den Beb.-Plan „Mesmering - Nordwest“.

## E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den .....

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Obertaufkirchen, den .....

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Obertaufkirchen, den .....

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Siegel