

BEBAUUNGSPLAN

“TAUFKIRCHNER FELD, Teil III“

M 1:1000

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

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen  
**Bebauungsplan als Satzung**

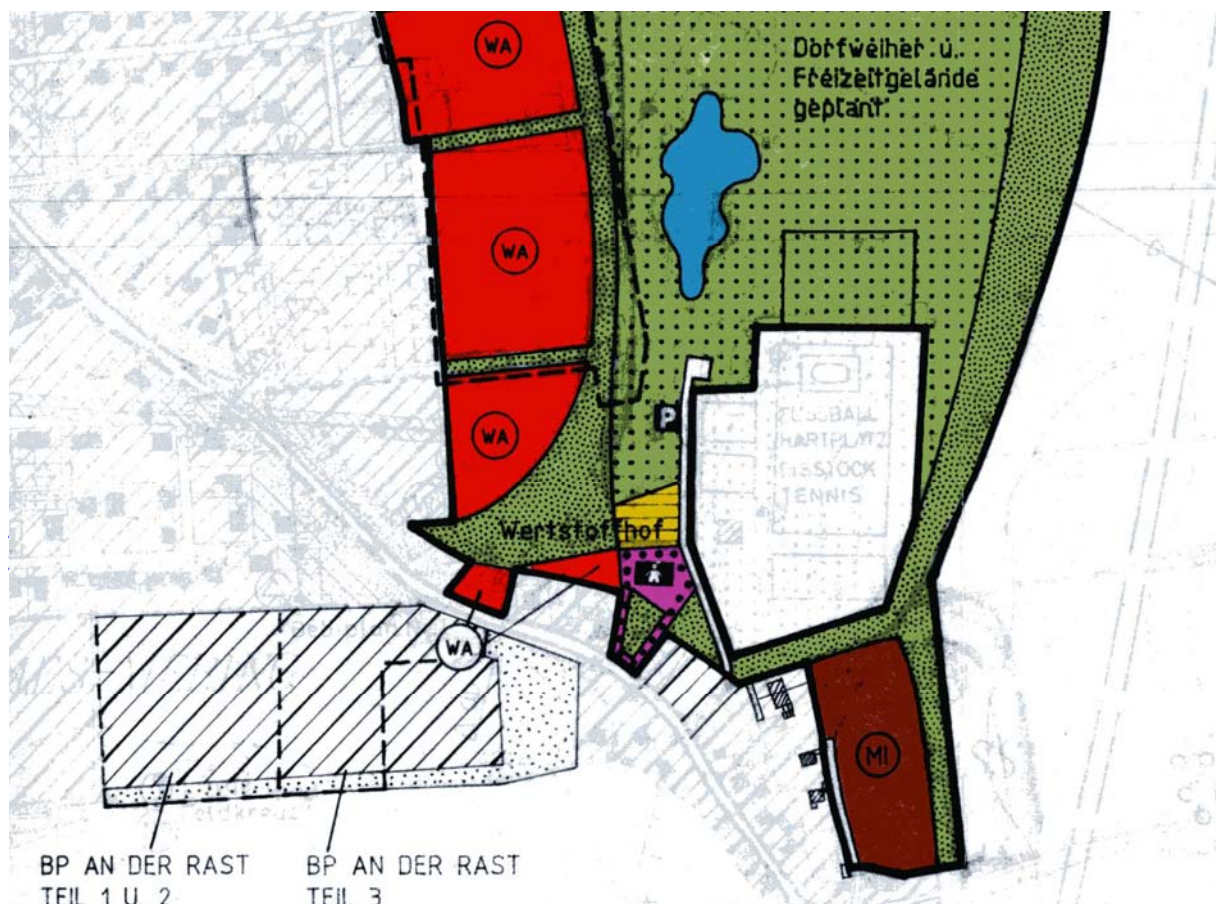
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 12.09.2012  
geä. 06. u. 14.11.2012

Entwurf am 16.01.2013  
Geändert **Ä** am 13.03.2013

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE  
vom 27.05.1985, mit 2. ÄNDERUNG vom 17.01.1996

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](mailto:info@schwarzenboeck.com)

## A) FESTSETZUNGEN


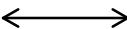


(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

2

### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 frei
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- |                   |                               |                           |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Wohngebäude       | <b>max. 160 m<sup>2</sup></b> | Grundfläche je Parzelle   |
| Garagen, Carports | <b>max. 60 m<sup>2</sup></b>  | Grundfläche je Parzelle   |
| Wohngebäude       | <b>max. 320 m<sup>2</sup></b> | Geschoßfläche je Parzelle |
- Bei Doppelhaus-Bebauung erhöhen sich diese Werte um 25 v.H.  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.4 **U+E** Untergeschoss u. 1 Vollgeschoss
- 1.5 **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 m<sup>2</sup> 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,  
Doppelhaus-Hälfte: max. 2 WE.
- 2.6  Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden.  
Doppelhäuser sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen zulässig. Auf allen anderen Grundstücken sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- 2.7 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m<sup>3</sup> 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. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt  
500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 280 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen
- 4.2 Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen einzuhalten.
- 4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.4 frei
- 4.5  Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.6 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:  
mind. 1,5 Stp pro Wohneinheit (Ergebnis auf ganze Zahl aufrunden).
- 5.-10. entfällt

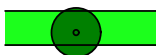
### 11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentliche Fläche als Geh- und Radweg, unversiegelt mit Schotterrasen, Kies o.ä,
- 11.3 frei
- 11.4  Öffentlicher Mehrzweckstreifen, unversiegelt  
**Ä** für Ver- u. Entsorgungsleitungen und Mülltonnen zur Abholung; die Anlage mit Schotterrasen u. Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.5 frei
- 11.6  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.
- 11.7 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.-14. entfällt

## **15. Grünordnung**

### **15.1 Öffentliche Grünflächen**

15.1.1

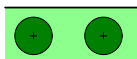


Straßenbaum, neu zu pflanzen

Die dargestellten Straßenbäume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundstückszufahrten verschiebbar, in ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich. Es sind Groß- oder Kleinbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **15.2 Private Grünflächen**

15.2.1

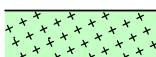


Private Grünfläche als Randeingrünung

mit dinglicher Sicherung und Reallasteintrag im Grundbuch  
Entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken ein Streifen von 7,0 m von Versiegelung freizuhalten. Durch die jeweiligen Grundstückseigentümer werden auf diesem Streifen Obsthochstämme oder Kleinbäume gemäß Artenliste als Ortsrandeingrünung gepflanzt.

Innerhalb der Randeingrünung sind bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig, die Grundstückseinfriedung ist mit 1 m Abstand zur äußeren Baugebietsgrenze entlang der Ostseite zu positionieren.

15.2.2



Private Grünfläche als Grüngliederung

mit dinglicher Sicherung und Reallasteintrag im Grundbuch  
Die Bereiche beidseitig des Geh- und Radwegs sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer mit Obstbäumen lt. Artenliste zu bepflanzen und in gepflegtem Zustand zu halten.

15.2.3



Baum, neu zu pflanzen

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß 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.

15.2.4

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.

16.-24. entfällt

## **25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

25.1

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

25.2

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

25.3

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

25.4

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.5 entfällt

## 25.6

**Artenliste der zu pflanzenden Gehölze****Großbäume:** Größe mind. 3xv, H, mDB, STU 16-18 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

**Kleinbäume:** Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm

Carpinus betulus - Hainbuche

Acer campestre - Feld-Ahorn

Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten

Sorbus aucuparia - Eberesche

Prunus avium – Vogelkirsche

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

Ä

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

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Sambucus nigra - Holunder

Salix in Arten - Weiden in Arten

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Ziersträucher wie Flieder, Weigelia und Spierstrauch

**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

**Negativarten:**

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, Chamaecyparis

Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

26. entfällt

**27. Geltungsbereich**

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**28. Vermassung**

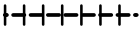
Vermassung in Metern, z.B. 6,5 m



## 29. Bauliche Gestaltung

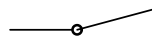
In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

### Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Im Randbereich sind auf den Eingrünungsflächen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.
- 29.02 Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.
- „Trockene“ Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,0 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhengsprüngen von max. 0,50 m abgestuft 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  Das natürliche Geländeneiveau 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.
- 29.05 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN wie folgt festgesetzt:
- |          |          |             |            |         |           |
|----------|----------|-------------|------------|---------|-----------|
| <b>Ä</b> | Parz. 16 | EG-Wohnhaus | 471,25 NN, | Ga      | 470,45 NN |
|          | Parz. 17 | EG-Wohnhaus | 471,40 NN, | Ga-West | 471,30 NN |
|          |          |             |            | Ga-Ost  | 470,20 NN |
|          | Parz. 18 | EG-Wohnhaus | 471,70 NN, | Ga-Süd  | 471,15 NN |
|          |          |             |            | Ga-Nord | 471,70 NN |
|          | Parz. 19 | EG-Wohnhaus | 471,60 NN, | Ga      | 471,60 NN |
|          | Parz. 20 | EG-Wohnhaus | 471,75 NN, | Ga-West | 471,75 NN |
|          |          |             |            | Ga-Ost  | 471,15 NN |
|          | Parz. 21 | EG-Wohnhaus | 470,50 NN, | Ga      | 471,00 NN |
|          | Parz. 22 | EG-Wohnhaus | 470,25 NN, | Ga-Nord | 469,20 NN |
|          |          |             |            | Ga-Süd  | 469,20 NN |
|          | Parz. 23 | EG-Wohnhaus | 470,25 NN, | Ga      | 469,20 NN |
|          | Parz. 24 | EG-Wohnhaus | 469,10 NN, | Ga      | 469,00 NN |
|          | Parz. 25 | EG-Wohnhaus | 468,60 NN, | Ga      | 468,50 NN |
|          | Parz. 26 | EG-Wohnhaus | 468,80 NN, | Ga      | 468,70 NN |
|          | Parz. 27 | EG-Wohnhaus | 469,50 NN, | Ga      | 469,60 NN |
|          | Parz. 28 | EG-Wohnhaus | 470,60 NN, | Ga      | 470,45 NN |
- Abweichende Lösungen, z.B. seitlicher Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.

- 29.06 Die festgesetzte Wandhöhe für die beiden möglichen Bauweisen lt. Schemaschnitte 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, II** **max. 3,80 m** bei steiler Dachneigung bzw.  
**II** **max. 5,50 m** bei flacher Dachneigung
- Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- 29.07 frei
- Gestaltung des Daches:**
- 29.08 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 Garagen, deren Firstrichtung zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist der First immer mittig in Gebäude-Längsrichtung zu legen.
- 29.09 Die Dachneigung für die beiden möglichen Bauweisen lt. Schemaschnitte wird wie folgt festgesetzt:
- bei  $H < 3,80\text{ m}$  von **33 bis max. 38 Grad**,  
bei  $H > 3,80\text{ u. } < 5,50\text{ m}$  von **27 bis max. 33 Grad**,  
ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.10 Als Dacheindeckung werden naturrote oder rotbraun getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.11 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig.
- Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:  
Giebelgauben max. 2,00 m<sup>2</sup> und Schleppgauben max. 1,50 m<sup>2</sup>.  
Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
- 29.12 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind zulässig, die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.13 frei
- Einfriedungen:**
- 29.14  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.15 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 29.16 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.

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinie, z.B. 468.00 NN

**1033**

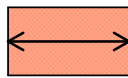
Furstücknummer, z.B. 1033



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

23

Parzellen-Nummer, z.B. 23



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

### **Erschließungs- voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

### **Ä**

Höhenbedingt können die talseitigen Dachflächen der Parz. Nm. 24-27 unterirdisch nicht mehr an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken flächig zur Versickerung zu bringen.

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.

### **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.



- Immissionsschutz:** Auf die schalltechnische Untersuchung **Bericht Nr. 4262/B1/pel vom 09.11.2012** des Ingenieurbüros Steger & Partner GmbH, bezüglich Geräuschemissionen und –immissionen aus dem Sportplatz wird verwiesen, siehe Ziff. 9 der Begründung.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
*Digitale Flurkarte (DFK) von Gemeinde* v. August 2012  
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Dez. 2011
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung nach § 13a BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .....2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom .....2012 bis einschließlich .....2012 stattgefunden.

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.01.2013 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.

### 3. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

### 4. Erneute Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.01.2013, **geä. 13.03.2013** mit Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 6. Satzungsbeschluss:

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

Obertaufkirchen, den .....

Siegel

.....  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Obertaufkirchen, den .....

Siegel

.....  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

### 6. 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**

vom **16.01.2013**

Geändert

am **13.03.2013**

für das Gebiet: **“TAUFKIRCHNER FELD, Teil III“**

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wurde größtenteils aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertaufkirchen vom 27.05.1985, mit. 2. Änderung v.10.01.1990 entwickelt.

Die WA- Überschneidung beim abgerundeten Eingrünungsstreifen wird im Flächennutzungsplan im Zuge der nächsten Änderung berichtigt und angepasst.

### 2. Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt an den südöstlichen Ortsrand von Obertaufkirchen und schließt die Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungen „Taufkirchner Feld“ im Norden, dem „Taufkirchner Feld Teil 2“ im Westen und dem Ortsteil „Strass“ im Süden. Im Osten fällt das Gelände zur Sportanlage in der ehem. Kiesgrube hin ab.

Das Gelände ist insgesamt „bewegt“ und geneigt in Richtung Osten, das Grundwasser liegt in Tiefen von mehr als ca. 5,0 m unter dem Gelände.

Ä Der Boden besteht lt. Baugrunderkundung durch Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg in den oberen Schichten aus weitgehend undurchlässigem, lehmigem Material. Da erst ab einer Einbindetiefe von > 3,0 bis 4,50 m eine Versickerung möglich ist, wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim nach genauer Prüfung der Verhältnisse eine zentrale Versickerung vereinbart. Auf den Baugrundstücken selbst, findet keine Versickerung statt, der Anschluss erfolgt an den gemeindlichen Regenwasserkanal. Bei den talseitigen Dachflächen der Parz.-Nrn. 24-27 ist höhenbedingt kein Anschluss an den gemeindl. RW-Kanal möglich, hier erfolgt flächige Versickerung auf den Baugrundstücken.

Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und sind gegebenenfalls auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - **keine** - Bebauung vorhanden und - **kein** - Baumbestand vorhanden.

Ä Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,0535 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 - die Kaufverträge sind bereits in Vorbereitung - und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre zu schaffen.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Wohnbebauung mit **13** Parzellen ermöglicht werden.

### 4. Geplante bauliche Nutzung:

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
---------------------------	--------------

Ä <b>WA-</b> Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	<b>1,0535 ha</b>
davon öffentl. und private Grünflächen	0,1320 ha

#### Im Baugebiet sind vorgesehen:

13	II- geschoßige Wohngebäude mit	ca. 15-20	Wohneinheiten u.
		ca. 25-30	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 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 50 Personen mit ca. 4-6 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse: s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

## 5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene, innerörtliche Gemeinde- und Siedlungsstraßen Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist neu herzustellen.

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

Der Anschluss ist möglich ab *ca. Herbst 2013*

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation *der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn - System*

Der Anschluss ist möglich ab *ca. Herbst 2013*

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- *E.ON Bayern AG*

Der Anschluss ist möglich ab *ca. Herbst 2013*

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 Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

## 6. Verfahrenshinweise:

Da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht erreicht wird und auch keine sonstigen Anhaltspunkte entgegenstehen, erfolgt die Bebauungsplanaufstellung als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 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:

- 8.1 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.
- 8.2 Die Höhenlage der Gebäude nach Ziff. 29.01 bis 29.05 werden wegen dem bewegten Gelände mit NN-Höhe festgesetzt. Die NN-Höhen sind in Ziff. 29.05 festgesetzt.  
Zur Höhenbeurteilung sind der Begründung drei Schema-Schnitte beigefügt, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind. Nach Vorlage der endgültige Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.
- 8.3 Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der Schnurgerüstabnahme vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.
- 8.4 Für die max. Baukörperhöhe nach Ziff. 29.06 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.
- 8.5 Niederschlagswasserbeseitigung:  
Das anfallende Regenwasser aus dem Baugebiet wird in einer zentralen Sickeranlage versickert. An die Vorreinigung werden erhöhte Anforderungen gestellt. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese wird beim Landratsamt Mühldorf a.Inn beantragt.

## 9. Immissionsschutz:

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes "Taufkirchner Feld III" der Gemeinde Obertaufkirchen wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen aus dem Sportplatz das Gutachten der **Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4262/B1/pel vom 09.11.2012** erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Geräusche aus Sportanlagen:

Für die geplante Wohnbebauung wurden die Beurteilungspegel und die kurzzeitigen Geräuschspitzen für die regelmäßige Nutzung des Sportplatzes an Werktagen und Sonntagen sowie für Sommerstock- und Fußballturniere ermittelt und an Hand der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt.

Da sich bei der Berechnung der Beurteilungspegel herausstellte, dass bei Nutzung der Sommerstockbahn innerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV, insbesondere zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr, der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete um bis zu 7 dB(A) überschritten wäre, wurde eine 3,0 m hohe Schallschutzwand am westlichen Bahnende bzw. eine entsprechende Lärmabschirmung, z.B. durch Einhausung mit einer Halle über die drei Stockbahnen, berücksichtigt.

Mit dieser Schallschutzmaßnahme sind außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV an der geplanten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium ist an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Die Errichtung des Lärmschutzes erfolgt nach Bezugsfertigstellung der / des ersten Wohngebäude/s.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit in Bezug auf die einwirkenden Geräuschemissionen aus dem Sportplatz nach Errichtung der Schallschutzwand gegen die geplante Wohnbebauung keine Bedenken.

Dieser Bericht Nr. 4262/B1/pel vom 09.11.2012 liegt in der Gemeindeverwaltung auf und kann während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Den berührten Fachbehörden wird der Bericht übermittelt, auf Anforderung wird er auch den sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

## Ä Änderungen im Entwurf v. 13.03.2013:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil eingearbeitet.

Alle Änderungen und Ergänzungen sind mit „blauer Schrift“ dargestellt und mit **Ä** markiert. Der **Planteil** ist unverändert, die NN-Höhenfestsetzungen werden nach den Vorgaben der Straßen- und Kanal-Ausbaupläne angepasst.

Im **Textteil** wird das Planzeichen Ziff. 11.4 berichtigt, bei Ziff. 25.6 erfolgen Änderungen der Pflanzliste, in Ziff. 29.05 werden NN-Höhen den Straßenausbauplänen angepasst und ergänzende Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers aufgenommen. .

Der Bebauungsplan wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in verkürzter Frist erneut öffentlich ausgelegt, Stellungnahmen können nur zu geänderten od. ergänzten Teilen abgegeben werden.

## 10. Satzungsbeschluss v.

Noch zu ergänzen

## 11. Anlagen:

- 1 Blatt Flächenaufgliederung
- 3 Blatt Systemschnitte in M 1: 250 zu Ziff. 29.05
- 1 Blatt Schemaschnitte in M 1: 100 zu Ziff. 29.06 u. 09

Schwindegg, **16.01.2013**  
geändert: **13.03.2013**

Obertaufkirchen, den .....

Der Entwurfsverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

.....  
Franz Ehgartner, 1.Bürgermeister



BV: **BEBAUUNGSPLAN, WA "TAUFKIRCHNER FELD, T III"**  
 Entwurf i.d.F.v. 16.01.2013, geä. 13.03.2013

Seite 14

Bauherr: **GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN**

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

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	% -Verh.	Gesamt-Su	% -Verh.
		Bauland	Eingrünung					
	Parz. 17	580 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup>				
	Parz. 18	630 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>				
	Parz. 19	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>				
	Parz. 20	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>				
	Parz. 21	575 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>				
	Parz. 22	630 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>				
	Parz. 23	570 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>				
	Parz. 24	645 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>				
	Parz. 25	645 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>				
	Parz. 26	630 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>				
	Parz. 27	600 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	805 m <sup>2</sup>				
				0 m <sup>2</sup>				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	6.705 m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>	7.525 m <sup>2</sup>			7.525 m <sup>2</sup>	85,75 v.H.
		89,1 v.H.	10,9 v.H.	100,0 v.H.				
10	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen für "Teil 1 bis Wendeanlage"	550 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	6,27 v.H.		
11	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen für "Teil 2 - Durchfahrt"	530 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	6,04 v.H.		
12	Öffentl. Verkehrsflächen für			0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.	1.080 m <sup>2</sup>	12,31 v.H.
13	Öffentl. Grünfläche u. Begleitgrün - Streifen Nord-Parz. 20	0 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0,46 v.H.		
14	Öffentl. Grünflächen-Innen (Mehrzweckstreifen, Begleitgrün)	0 m <sup>2</sup>	in Straße enthalten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.	40 m <sup>2</sup>	0,46 v.H.
15	Öffentl. Fußweg-unversiegelt (Geh- u. Radweg anteilig)	130 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	1,48 v.H.		
16		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.	130 m <sup>2</sup>	1,48 v.H.
<b>I</b>	<b>ca. BAULAND-FLÄCHE, von FI-Nr. 1033 (Jodl)</b>						<b>8.775 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 v.H.</b>
		Bauland	Eingrünung					
	Parz. 16	605 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>				
	Parz. 28	455 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup>				
		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	1.060 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	1.220 m <sup>2</sup>			1.220 m <sup>2</sup>	84,14 v.H.
		86,89 v.H.	13,11 v.H.					
21	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen für Wendeanlage-anteilig	60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	4,14 v.H.		
25	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Sonstige	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.	60 m <sup>2</sup>	4,14 v.H.
26	Öffentl. Grünfläche u. Begleitgrün - Aufweitungen	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.		
27	Private Grünfläche, (Randeingrünung Süd vor Parz. 28)	0 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	11,72 v.H.		
28	Begleitgrün - sonstige	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.	170 m <sup>2</sup>	11,72 v.H.
<b>II</b>	<b>ca. BAULAND-FLÄCHE, von FI-Nr. 1055 (Maier)</b>						<b>1.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 v.H.</b>
31	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Zufahrt-Nord auf Gde.Grund	115 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	37,1 v.H.		
32	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Sonstige	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.	115 m <sup>2</sup>	37,1 v.H.
33	Private Grünfläche, (Randeingrünung Ost vor Parz. 28)	0 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	53,23 v.H.	165 m <sup>2</sup>	53,23 v.H.
34	Öffentl. Grünfläche u. Begleitgrün - Aufweitung im Norden	0 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	9,68 v.H.	30 m <sup>2</sup>	9,68 v.H.
<b>III</b>	<b>ca. BAULAND-FLÄCHE, von Gemeinde</b>						<b>310 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 v.H.</b>
	<b>ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE</b>						<b>10.535 m<sup>2</sup></b>	

Schwindegg 16.01.2013 geä. 13.03.13: (Flächen Parz. 28, Zeile 27 und 33 - wegen Grundstücksanteil-Gemeinde)

Architekt Thomas Schwarzenböck