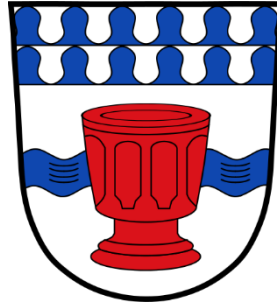


# Gemeinde Obertaufkirchen



## BEGRÜNDUNG ZUR

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

### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

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

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

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

## **Anlass der Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „St.-Rupert-Straße“ ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.11.2019 in Kraft getreten. Nachdem zwischenzeitlich die endgültige Erschließungsplanung für das Baugebiet vorliegt, zeigt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Höhenfestsetzungen für die einzelnen Gebäude mit entsprechender Anpassung der Gebäudehöhen (unter Bezugnahme auf die max. zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss / Untergeschoss über Normalnull). Hierzu wird der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Höhenplan beigelegt, der Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans ist.

Im Zuge der gebotenen Änderungen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ergänzung der Festsetzung U + E auf Parzellen 1-5, resultierend aus der erforderlichen Anpassung der Fertigfußbodenhöhe
- Änderung der Festsetzung der max. Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss
- Reduzierung der zulässigen Wandhöhe, da die Ermittlung der traufseitigen Wandhöhe geändert wird (von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Unterkante Dachsparren)
- zeichnerische Änderungen von Baugrenzen, insb. der Garagenbaukörper (Vergrößerung der Baufenster für mehr Gestaltungsfreiraum)
- zeichnerische Aufnahme von Flächen für private KFZ-Stellplätze und Festsetzung der Mindeststellplatztiefe
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Regelung der Dachform von eingeschossigen Anbauten und Nebengebäuden
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Regelung der Ausgestaltung hangseitiger Terrassen

Die Änderungen sind insgesamt aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die übrigen Punkte der Begründung der Urfassung des Bebauungsplans „St. Rupert-Str.“ in der rechtskräftigen Fassung vom 09.10.2019 gelten unverändert.

## **Verfahren**

Da durch die geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans „St. Rupert-Str.“ die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Rupert-Str.“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

**Aufgestellt:** 14.10.2020

**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher  
Architekt u. Stadtplaner  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Obertaufkirchen, den .....

---

Franz Ehgartner  
1. Bürgermeister