



6. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „NR. 1 (südwestlich der Kreisstraße MÜ22)“

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, **diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 13.11.2023 Entwurf am 12.02.2024
Satzung am2024

Luftbild:



A) PLANTEIL

Siehe Planinhalt: PLANTEIL 6. ÄNDERUNG im beiliegenden Bebauungsplan

B) FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans sind die nunmehr geänderten Festsetzungen und im Übrigen unverändert, die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung vom 10.02.1993 gültig, einschließlich der Änderungen 1 bis 5 (siehe: D) planungsrechtliche Voraussetzungen).

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zur rechtskräftigen Fassung.

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen:

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.3 geä.: Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- | | | |
|----|-----------------------------------|-----------|
| II | Grundflächenzahl (§19 BauNVO): | max. 0,30 |
| II | Geschossflächenzahl (§20 BauNVO): | max. 0,58 |
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- Ein Staffelgeschoss oder Dachgeschoss ist zulässig (kein Vollgeschoss im Sinn des §20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 6 BayBO).
- 1.8 neu: Die Anzahl der Wohneinheiten ist begrenzt auf max. 6 WE je Wohngebäude.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.3 geä.: Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- Dies gilt auch für oberirdische Garagen.
- Andere untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.




Firstrichtung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- geä.: Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
- | | |
|-------------------------|---------------------|
| Bei Einzelhäusern | >600 m ² |
| Bei Doppelhaushälften | >400 m ² |
| Bei Mehrfamilienhäusern | >800 m ² |

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.2.3 neu: UGa  Flächenumgrenzung für Untergeschossgaragen nach GaStellIV
Untergeschossgaragen, die über dem Bauhauptkörper hervorstehen und begrünt werden, sind bei der Berechnung der GRZ2 mit einem Faktor von 0,7 in der Berechnung anzusetzen, nichtbegrünte Flächen mit Faktor 1,0.

- 4.2.4 neu: ▼ Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten in Pfeilrichtung, als nicht einzu-friedende Fläche. Die Anschlussbereiche sind in der Freiflächengestaltung so zu planen, dass keine Sichtbeeinträchtigungen von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene entstehen.

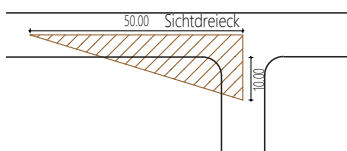
Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegten Zustand zu halten.

Angrenzende Einfriedungen <1m Höhe.

- 4.4 neu: Die Mindestanzahl der notwendigen Stellplätze berechnet sich nach § 3 der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Obertaufkirchen.

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.5 geä.: Das Sichtfeld ist im Lageplan eingezeichnet. Innerhalb der im Bebauungs-plan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Kreistiefbauverwaltung abzustimmen.



27. Geltungsbereich:

- 27.2 Räumlicher Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung.

29. Bauliche Gestaltung:

- geä.: In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen:

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende, wesentliche Gestaltungsmerkmale zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete, rechteckige Baukörperform
- gleichgeneigtes Satteldach oder
- Staffelgeschoss mit Dachterrasse u. Pultdach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen an den Hauptfassaden.

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.1.1 geä.: Die Höhenlage der Gebäude wird auf die max. zulässige Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss über Normalnull (MüNN nach DHP2016) entsprechend den Vorgaben im beiliegenden Höhenplan festgesetzt.

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.).

Ungeachtet der Festsetzung nach Satz 1 sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der hangseitig höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen. Soweit dies, bei der nach Satz 1 festgesetzten und an der vorhandenen Topografie ausgerichteten Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses, nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen durch Freifächengestaltung, usw.).

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit gem. Art. 48 BayBO bleiben unberührt.

29.1.2 geä.: Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich wegen der möglichen Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern), ab OK FFB EG bis UK Dachsparren, an der traufseitigen Gebäudeaußenwand.

29.1.3 geä.: Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
II max. 6,00 m bei Satteldach und max. 7,15 m bei Zwerchgiebeln, zusätzlich ist die Firstlinie mind. 50 cm niedriger als das Hauptdach.
II max. 8,30 m bei Pultdach, Staffelgeschoss mit max. 75 cm massive Brüstungshöhe über OK FFB DG. Die Anforderungen an Umwehrungshöhe nach BayBO bleiben unberührt und können mit einer ergänzenden Geländerkonstruktion, z. B. aus Metall, Metall/Glas o. ä. hergestellt werden.

29.1.4 geä.: Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK Gelände maßgeblich.
Das Maß der Abstandsflächentiefe bemisst sich nach der jeweils geltenden Abstandsflächensatzung der Gemeinde Obertaufkirchen.

29.3 Gestaltung des Daches:

29.3.1 geä.: Die Dachflächen aller zulässigen Dachformen sind rechteckig auszubilden.
Bei Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

29.3.2 geä.: Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit Dachterrasse in Verbindung mit der Ausführung eines Staffelgeschosses zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind gleiche Dachformen in gleicher Neigung und Deckung, wie beim Wohngebäude zulässig.

Bei Pultdächern ist auch eine Dachbegrünung zulässig.

An seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind profilgleich zu errichten.

Das Dach der Tiefgaragenzufahrt ist aus der Einfahrtsrampe als begrüntes, aufgeklapptes Flachdach mit max. 15° Neigung zu entwickeln oder ohne Überdachung zulässig.

- 29.3.3 geä.: Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
- | | | |
|----|-----------------------------------|--------------------|
| II | Satteldach (gleichschenkelig) | von 26 bis 30 Grad |
| II | Pulldach i. V. m. Staffelgeschoss | von 5 bis 8 Grad |
- 29.3.8 Entfällt.
- 29.3.9 geä.: Dachgauben sind im Baugebiet unzulässig.
- Zulässig sind Zwerchhäuser mit Vorbauten, welche mindestens 1,0 m bis max. 2,0 m über die Gebäudeflucht herausragen, und auch solche, die sich aus der Fassade entwickeln.
- Die quer aufgeschobenen Dachaufbauten sind mit einer Dachneigung von 30 bis 32 Grad auszuführen und müssen in ihrer Firsthöhe mind. 50 cm unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.
- In Summe darf die Breite der Zwerchhäuser mit Vorbauten bzw. Aufbauten je Seite nur max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 29.4 Fassadengestaltung
- 29.4.2 Entfällt.
- 29.4.3 geä.: Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk, Holz und matte Fassadentafeln (VHF) in ausgewogener Gliederung zulässig.
- 29.4.5 Entfällt.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 10.02.1993, einschließlich der nachfolgend genannten Änderungen.

D) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für das Baugebiet „Nr. 1 (Südwestlich der Kreisstraße MÜ22)“ gelten umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich der Änderungen liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Bebauungsplan-Änderung wird aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nr. 1 (Südwestlich der Kreisstraße MÜ22)“ der Gemeinde Obertaufkirchen in der Fassung vom 10.02.1993 und den jeweiligen Änderungen entwickelt:

1. Änderung:	13.09.1996
2. Änderung:	10.01.1997
3. Änderung:	08.10.1999
4. Änderung:	16.12.2005
5. Änderung:	26.01.2007

E) BEGRÜNDUNG ZUR B-PLAN-ÄNDERUNG

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, neu geschaffen werden.
- b) Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstückseigentümer nach neugeordneten Eigentumsverhältnissen konkrete Bauabsichten haben, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes angestrebt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird im Innenbereich durch die Änderung eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung des Baugebiets angestrebt. Die Nutzungswerte werden maßvoll erhöht und die Baufenster so angepasst, dass eine angemessene Entwicklung im Ortsbereich von Obertaufkirchen ermöglicht wird.
- c) Die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplans erfolgt ausschließlich auf Flurnummer 1032/1 und 1032/36, beinhaltet eine II-geschossige Bebauungsmöglichkeit, sowie die Ausführung von Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge.
- d) 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.
- e) Die Bebauungsplanänderung besteht neben Text- und Planteil (Lageplan) aus einer Übersicht mit Geländeschnitten zur Höhenfestlegung der Wohngebäude.

Mühldorf, den

Obertaufkirchen, den

Architekt

Gemeinde/ Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. **Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 (Südwestlich der Kreisstraße MÜ22)“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Obertaufkirchen, den - Siegel - _____
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

2. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BAuGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Obertaufkirchen, den - Siegel - _____
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden:**

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

Obertaufkirchen, den - Siegel - _____
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Obertaufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung 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

Die Bebauungsplanänderung 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).

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

Obertaufkirchen, den - Siegel - _____
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister