



SATZUNG DER GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM UNTERFELD, OBERORNAU"
 Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. November 2022, der Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2022, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Änderung des Bebauungsplans
 Der Bebauungsplan „Am Unterfeld, Oberornau“ der Gemeinde Obertaufkirchen in der rechtsveränderten Fassung vom 06.10.2021 wird wie folgt geändert:

Der bisherige Planteil (Höhenplan und Querschnitte) wird durch den vorstehenden Planteil ersetzt. Änderungen gegenüber der rechtsveränderten Fassung des Bebauungsplans vom 06.10.2021 sind in blauer Schrift gekennzeichnet.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 - 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 - 1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GR 160 max. zulässige Grundfläche in m² (z.B. 160 m²) je Parzelle
 - 3.2 GF 320 max. zulässige Geschossfläche in m² (z.B. 320 m²) je Parzelle
 - 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
 - 3.4 U + E Unter-, Erd- und Dachgeschoss, max. 2 Vollgeschosse (Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 6 BayBO wird verwiesen.)
- 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.
 - 4.4 Auf den Parzellen 1-12 und 14-18 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Verkehrsflächen**
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 - 5.3 Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
 - 5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)
- Grünordnung**
 - 6.1 Öffentlicher Mehrzweckstreifen: Für Ver- u. Entsorgungslösungen, Anlage mit Schotterterrassen, Rasenflächen, Rasenpflaster o. ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Anliegern durch Kaufvertrag übertragen.
 - 6.2 öffentliche Grünfläche (Bepflanzung gemäß Pflanzliste B 5.3)
 - 6.3 Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzonen mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenzonen sind von den Grundstücksbesitzern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
 - 6.4 Einzelbaum mind. II. Wuchsordnung (gemäß Pflanzliste B 5.3), zu pflanzen
 - 6.5 private Grünfläche mit Strauchhecke (gemäß Pflanzliste B 5.3) zu bepflanzen und zu erhalten
 - 6.6 Gesetzlich geschütztes Biotop (Nr. 7739-0123-002) Erhebliche Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes sind in diesem Bereich unzulässig (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG). Die Stieleichen sind zu erhalten.
- 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 Das natürliche Geländeiniveau darf im Bereich dieses Planzeichens bei Seite in einer Breite von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze nicht verändert werden, damit die natürliche Wasserableitung zwischen den Wohngebäuden jederzeit gewährleistet ist.
 - 7.5 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

- 7.6 Aufgrund der Verkehrsergüsse ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume des gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 genannte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w, ges} \geq 35$ dB
- 7.7 Satteldach, Firststichung zwingend
- 7.8 Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Baugewiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bauabstandsverordnung (BauAV) 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
 - Parzellen 1-18 max. 160 m² Grundfläche je Parzelle
 - Garagen, Carports max. 60 m² Grundfläche je Parzelle
 - Wohngebäude max. 320 m² Geschossfläche je Parzelle
 - Bei Doppelhaus-Bebauung erhöhen sich diese Werte um 25 % H
 - Flächen von Aufenthaltsräumen in Änderungen als Vollgeschosse einschließlich der zugehörigen Treppentürme und ihrer Außenwände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
 - 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt (II bzw. U+E). Parzellen 1-6 und 18: U+E Parzellen 7-17: II
 - 1.2.3 Gebäudehöhen
 - 1.2.3.1 Die festgesetzte Wandhöhe für die beiden möglichen Bauweisen II bzw. U+E bemisst sich über die Geländehöhe 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:
 - II Parzellen 7-12 und 14-17: max. 5,50 m und Parzelle 13: max. 5,70 m bei einer Dachneigung von 20° bis 30°
 - U+E Parzellen 1-6 und 18: max. 3,80 m bei einer Dachneigung von 30° bis 38°
 - Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK Gelände maßgeblich.
 - 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 Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss / Untergeschoss über Normalnull (üNN), entsprechend den Vorgaben im beigefügten Höhenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, festgesetzt.
- Abweichende Lösungen, (z.B. Split-Level o.ä.) sind zulässig, wenn die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
- Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und aufreißbar, 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 hängseitig 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 Freiflächengestaltung, usw.).
- 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 Schnurrolleabnahme durch einen vom Bauherrn 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 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet werden max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte zugelassen.
- Gestaltung der Gebäude**
 - 2 **Form der Baukörper**
 - 2.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrisform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 4 : 5 betragen.
 - 2.1.2 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. Maßgebend ist der zuerst bei der Gemeinde eingereichte Antrag.
 - Mit Nachbargrundstücken zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Lage und Bauform profil- und deckungsgleich zu errichten. Die zuerst errichtete Garage gibt die Lage und die Bauform vor.
 - 2.2 **Dachform, Dachneigung, Firststichung und Dachendeckung**
 - 2.2.1 Für alle Parzellen werden Satteldächer festgesetzt. Auf Parzelle 7 bis 12 und 14 bis 17 ist die Firststichung frei wählbar, auf allen anderen Parzellen ist diese der Planzeichnung zu entnehmen.
 - 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 > 3,80 m von 30 bis max. 38 Grad
 - Bei H > 3,80 m u. < 5,70 m von 20 bis max. 30 Grad
- 2.2.1 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachflammendeckung. Die Dachendeckung ist in naturrot auszuführen. Für Anbauten (Wintergärten, Vordächer o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.**
- 2.2.4 Für 1-geschossige Anbauten am Hauptbaukörper und für Nebengebäude, ausgenommen Garagen und Carports, sind Sonderdachformen mit geringeren Dachneigungen zulässig.**
- 2.3 Dachschneitte, Dachhauben, Querriegel**
- 2.3.1 Dachschneitte sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig.
- Maximale Gauben-Ansichtflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppegauben max. 1,50 m².
- 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 Querriegelbreite darf max. 1/3 der Giebelhöhe betragen, der Querriegel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-Fußlage liegen.
- 2.3.4 Dächer von Wohngebäuden und Garagen sind an Ost- und West- 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.
- 2.4 Nutzung der Sonnenenergie**
- Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, diese sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen.
- 2.5 Der Sicherheitsabstand von den Wohngebäuden zum Wald beträgt 25 m. Dieser ist einzuhalten. Für Parzelle 18 wird festgesetzt, dass ein statischer Nachweis für den Lastfall Baumwurf zu erbringen ist.
- 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 Abflusswert erreicht wird. Wasserabgleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes.
- 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 50 m³ 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.
- 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 **Natur- und Landschaftspflege**
- 5.2 **Grünordnungsrechtliche Eingriffsregelung**
- Von der Anwendung der Eingriffsregelung kann abgesehen werden, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 136 BauGB handelt.
- 5.2.1 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² 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)
- Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehorn)
- 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, Weigeele und Spierstrauch**
- 5.3.5 Rankpflanzen und Kletterpflanzen**
- Clematis in Arten und Sorten (Waldbreie 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 Öffentlichen 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 Anschnürlungen 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. 1,20 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. 1,20 m Höhe über Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhenstufen von max. 0,60 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
- Talseitige Terrassen sind als aufgeständerte Balkone auszuführen, wenn die Stützmauerhöhe > 1,20 m beträgt.
- 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 bezeichnen.
- 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 Artenschutz**
- Außenbeleuchtung:**
- Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natrium-Hochdruckdampflampen und LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden (Art. 11a BayNatSchG).
- Kellerfenster, Kelleraufgänge, Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insekten-sicheren Gittern abzudecken.
- C HINWEISE**
- 1 Hinweise durch Planzeichen**
- 1.1 65 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 65)
- 1.2 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1.4 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.5 Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 3)
- 1.6 vorgeschlagene Bebauung
- 1.7 Zufahrt Garage
- 1.8 Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 489 m üNN)
- 1.9 Schacht D = 485,06 m üNN
- 1.10 Trifo
- 1.11 Böschung
- 1.12 Baum zu roden

- 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 (Mittelungspflicht 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. Oberbodennetzen 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 hergesehen. Die Rückhaltung und Vorreinigung wird nach den DWA-Blättern A117 und M153 bemessen. Für die Einleitung in den Ornaubau wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Für die Einleitung in den Ornaubau wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt, teilweise sogar beherrscht werden.
- 2.6.1 Sturzfluten**
- als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planung und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.
- 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 Bauwerkserhaltung 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 Schallschutz**
- Es wird empfohlen, im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R_{w, ges} \geq 35$ dB einzuhalten.
- Für die erste Gebäudereihe entlang der Hauptstraße wird an den Fassaden der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen, sofern die Schlaf- und Kinderzimmer nicht über Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.
- Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 219031 / 3 vom 20.03.2020 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Sport- und Verkehrsergüsse ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.
- 2.11 Geruchsemissionen**
- Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei örtlicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelastungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- 2.12 Geräuschmissionen, welche von der nahe gelegenen Kirche St. Andreas ausgehen, sind zu dulden.**
- 2.13 Bei der Kraftwerke Haag GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüf-nachweise sind vorzulegen.**
- 2.14 Grünordnung**
- Die Grenzabstände laut Nachbarschaftsgesetz sind zu beachten, Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

- 2 Öffentliche Auslegung**
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 14.12.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3 Beteiligung der Behörden**
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 beteiligt.
- 4 Satzungsbeschluss**
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.02.2023 diese 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5 Ausgefertigt:**
- Obertaufkirchen, den 09.02.2023 –Siegel– Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister
- 5. Bekanntmachung:**
- Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- Obertaufkirchen, den..... –Siegel– Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister
- 6 Aufstellungsbeschluss**
- Der Gemeinderat Obertaufkirchen hat die Aufstellung dieser vereinfachten 1. Bebauungsplan-änderung gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 in Verbindung mit § 13 BauGB in der Sitzung vom 14.12.2022 beschlossen.
- Der Änderungsbeschluss wurde am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Obertaufkirchen, den..... –Siegel– Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM UNTERFELD, OBERORNAU"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
 LAGEPLAN M 1:500

Textliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 06.10.2021 sind durch blaue Schrift gekennzeichnet.

PLANVERFASSER
JS STEPHAN JOCHER
 Architekten-Stadtplaner-Generplaner
 Stephan Jocher, Dipl.-Ing. FH
 Architekt u. Stadtplaner
 Büro Penzberg:
 Karlstrasse 11
 82377 Penzberg
 Tel.: +49 (0)8566 8054450
 E-Mail: jocher@jocher.com
 Büro Wasserburg:
 Schmidzelle 14
 85512 Wasserburg a. Inn
 Tel.: +49 (0)871 50055
 E-Mail: architekten@jocher.com