

GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLendorf A.INN

TEXT-TEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

“MESMERING – SONNENWIESE“

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 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, 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 am 27.07.2009 diesen

Bebauungsplan als SatzungFertigungsdaten:

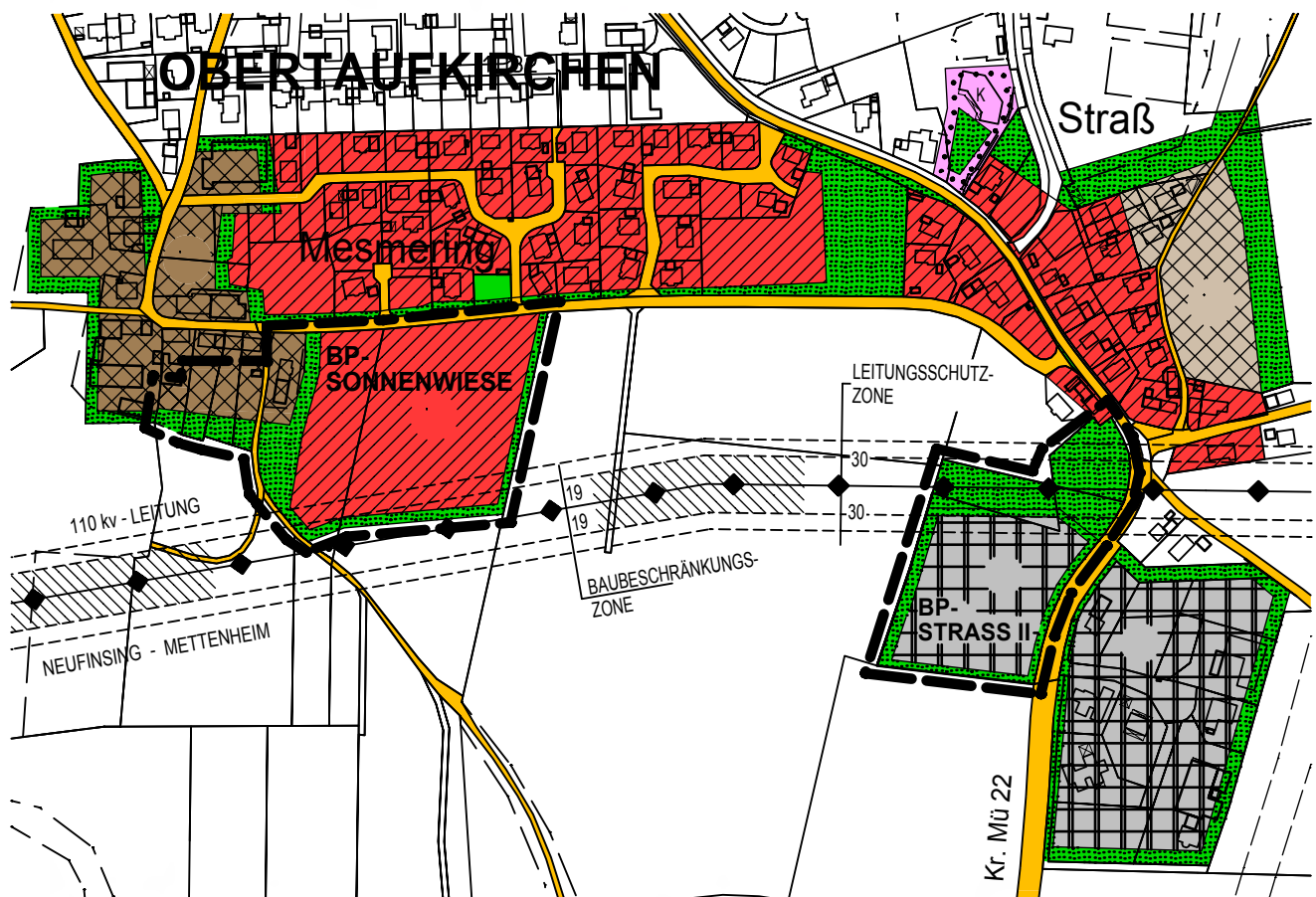
Vorentwurf am 14.04.2010

Entwurf am 11.08.2010

Geändert Ä am

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE vom 27.05.1985, mit 7. ÄNDERUNG vom 11.08.2010 (parallel im Verfahren)

M 1 : 5000

**PLANVERFASSER:**

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

Integrierte GRÜNORDNUNG:

GRÜN FABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
DANIELA REINGRUBER, DIPL.ING.
EICHENSTR. 11, 84544 ASCHAU a.INN
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
e-mail: reingruber@gruenfabrik.com




A) FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- | | | |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Wohngebäude | max. 160 m² | <u>Grundfläche</u> je Parzelle |
| Garagen u. Carports | max. 60 m² | <u>Grundfläche</u> je Parzelle |
| Wohngebäude | max. 320 m² | <u>Geschoßfläche</u> je Parzelle |
- Bei einer Doppelhaus-Bebauung erhöhen sich diese Werte um 25 v.H.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als „*Vollgeschossen*“ einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- 1.3 **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 Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
-  Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE / Wohngebäude begrenzt.
- 2.5  Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind 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 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Absatz 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.




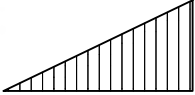

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 450 m² für Einzelhäuser und 325 m² für Doppelhaushälften

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, **alternativ** können die Garagen im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, **wenn**:
Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 St Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.
- 5-10. entfällt





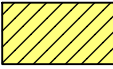
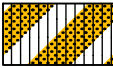


11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.3 frei
- 11.4  Öffentlicher Mehrzweckstreifen, unversiegelt für Ver- u. Entsorgungsleitungen und Mülltonnen zur Abholung, die Anlage mit Schotterrassen u. Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 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 Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebunden Decken sind zu bevorzugen.
- 12.-13. entfällt


14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 frei
- 14.2 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über Regenrückhalteschächte mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal einzuleiten. Pro 100 m² Dach-/Hoffläche sind mindestens 3 m³ Volumen und max. 0,2 l/s Drosselabfluss für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.
- 14.3 Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

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. Entlang der Straßen sollen verschiedene Baumarten verwendet werden. Es sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 15.1.2  Die dargestellten Parkstreifen aus Rasenfugenpflaster sind ein Vorschlag. Die endgültige Lage und Gestaltung wird mit der Ausbauplanung festgelegt.
- 15.1.3  Das Straßenbegleitgrün und die Wegeverbindung Richtung Osten besteht aus Schotterrasen. Im Bereich der Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite durch Rasenfugenpflaster unterbrochen werden.
- 15.1.4  Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken ein Streifen von 7 m von Versiegelung freizuhalten. Durch die Gemeinde Obertaufkirchen wird auf diesem Streifen eine Magerwiese angelegt und Feldgehölze gemäß Artenliste als Ortsrandeingrünung gepflanzt. Die Feldgehölze sollen innerhalb der Baubeschränkungszone 3,50 m nicht überschreiten. Die Nutzung und Pflege wird dem Grundstückseigentümer durch den Kaufvertrag übertragen. Der Streifen selbst ist als Magerwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen (Mahd 2x pro Jahr).
- 15.1.5  Die Fußwegeverbindungen sind in Wassergebundener Wegedecke anzulegen.
- 15.1.6  Die Platzflächen sind aus Pflasterbelag herzustellen.
- 15.2 Private Grünflächen**
- 15.2.1  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 die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
- 15.2.2 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. Hecken entlang Einfriedungen können als Schmitthecken ausgebildet werden.
- 15.2.3  Entlang der östlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken ein Streifen von 3 m von Versiegelung freizuhalten. Durch die jeweiligen Grundstückseigentümer werden auf diesem Streifen Obsthochstämme oder Kleinbäume und eine 3 m breite freiwachsende Hecke gemäß Artenliste als Ortsrandeingrünung gepflanzt. Die Hecke ist zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- 15.2.4 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 15.2.5 Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten.
- 15.2.6 Flachdächer sind extensiv zu begrünen
- 16.-24. entfällt

25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 25.1 Allgemeine Angaben zur Pflanzung**
- 25.1.1 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.
Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- 25.1.2 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 25.1.3 Die Pflanzung der Gehölze der Privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.
- 25.1.4 Die Pflanzung der Gehölze der Öffentlichen Grünflächen und der Straßenbäume ist mit der Anlage der Erschließung vorzunehmen.
- 25.1.5 Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.
- 25.1.6  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.
- 25.1.7 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der Artenliste zu entnehmen.

25.2 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Großbäume: Größe mind. 3xv, H, mDB, STU 18-20 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

Sorbus aria - Mehlbeere

Prunus avium – Vogelkirsche

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

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

Cornus sanguinea - Roter Hartnigel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Sambucus nigra - Holunder

Salix in Arten - Weiden in Arten

Viburnum opulus - Schneeball

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Ziersträucher wie Flieder, Weigelie 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

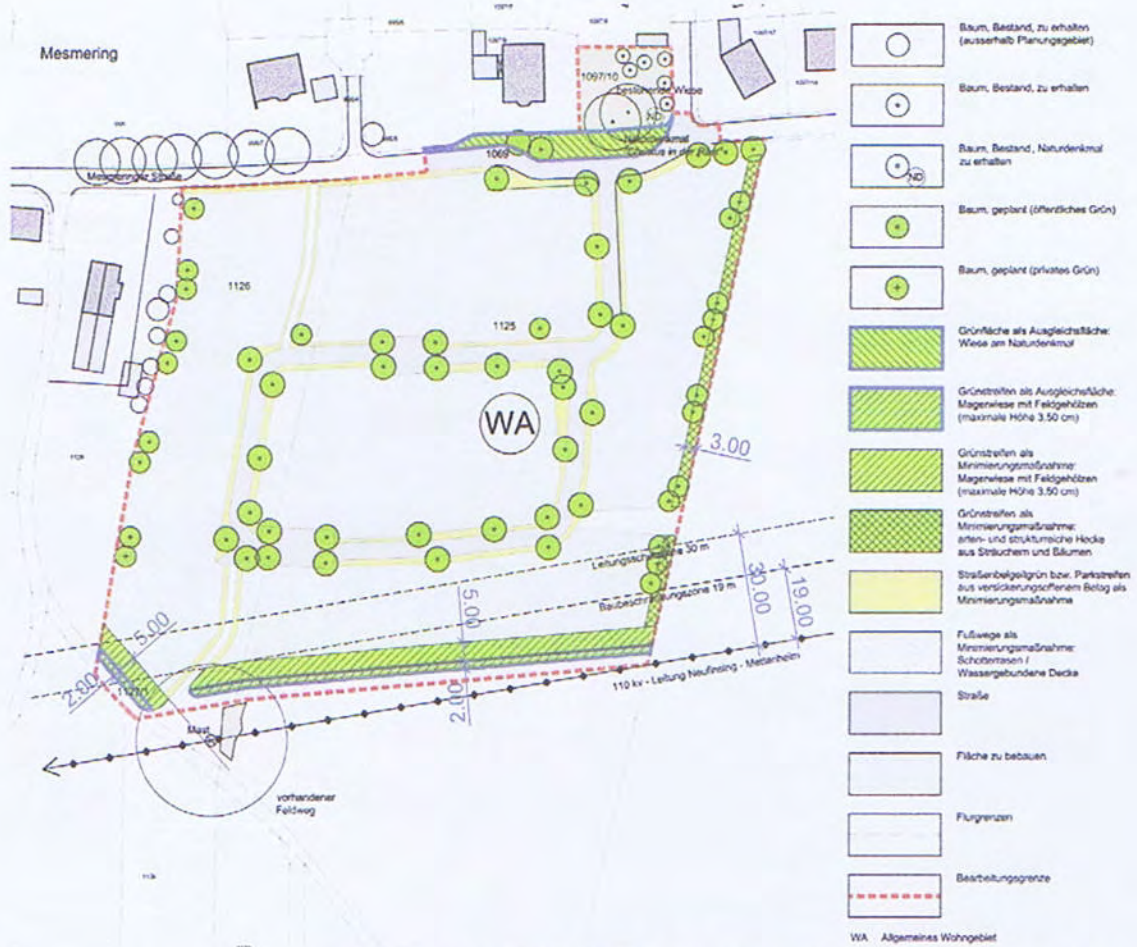
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 26.1** Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.
- 26.2** Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets (1035 m²):
- 26.2.1 Der Oberboden im Bereich der Magerwiese wird abgetragen und hochwertiges, heimisches Saatgut aufgetragen. Die Magerwiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 26.2.2 Die Feldgehölzgruppen im Bereich der Magerwiese sollen aus Arten der Artenliste bestehen und innerhalb der Baubeschränkungszone 3,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Feldgehölze beträgt 50%.
- 26.2.3 Im Bereich des Naturdenkmals wird die bestehende Straße verlegt.
- 26.2.4 Die Magerwiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 26.2.5 Die Anlage der Ausgleichsflächen ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
- 26.2.6 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- 26.2.7 Errichtung einer neuen Sitzbank und eines neuen Abfalleimers am Naturdenkmal.

26.2.8

Lageplan Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets (kein Maßstab)



26.3

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 407, Gemarkung Obertaufkirchen (2616 m²):

26.3.1

Lageplan Ausgleichsfläche außerhalb der Planungsgebiets (kein Maßstab)



- 26.4 Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 650/3, Gemarkung Obertaufkirchen (655 m²):**
- 26.4.1 Die Hochstaudenfläche wird erst 2x pro Jahr (15.07. und Herbst), später nur noch 1x pro Jahr gemäht.
- 26.4.2 Das Mähgut muss abgefahren werden.
- 26.4.3 Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden
- 26.4.4 Die bestehenden Weidengehölze sollen entfernt und Landschaftsbildprägende Bäume freigestellt werden.
- 26.4.5 Lageplan Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets (kein Maßstab)



27. Geltungsbereich

— — — — — Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung

↕ 6.5 ↕ Vermessung 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.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

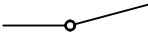
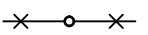






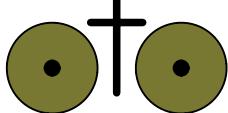
- Dörflich geprägter Charakter des gesamten Baugebietes mit relativ großen Grundstücken und guter Durchgrünung des gesamten Baugebietes
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 4 : 5)

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmass beschränkt bleiben. Unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an öffentliche Verkehrsflächen bedingte Geländeänderungen 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; diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu vermessen.
- 29.02 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße (Zufahrtseite) liegen. Mess-Bezugspunkt ist der grundstückseitige Straßenrand in Gebäudemitte.
- 29.03 Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede und der möglichen Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparen an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt begrenzt:
II max. 5,75 m
Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- 29.04 frei
- Gestaltung des Daches**
- 29.05 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, Dacheinschnitte sind unzulässig.
Bei allen Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 29.06 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
bei H < 4,75 m von 18 bis max. 38 Grad,
bei H > 4,75 u. < 5,75 m von 18 bis max. 33 Grad,
bei Neigung > 25 Grad sind nur Satteldächer zulässig,
ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.07 Als Dacheindeckung werden naturrote oder rotbraune Ziegel oder Dachsteine festgesetzt,
für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
Alternativ sind begrünte oder extensiv begrünte,
flach geneigte Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- 29.08 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 m² und Schleppgauben max. 1,50 m².
Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
- 29.09 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig wenn die Wandhöhe nach Ziff. 29.03 unter 4,75 m ausgeführt ist.
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

- 29.11  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.12 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 29.13 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.
- 29.14 Entlang den östlichen Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl-Nr. 1124 müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 475.00 NN
1125	Furstücknummer, z.B. 1125
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 3
	Naturdenkmal „Christus in der Rast“

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anwohner, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Bau- beschränkungszone:	Innerhalb der im Planteil angegebenen Baubeschränkungszone zur 110 kV-Leitung bestehen Bau- und Bepflanzungs- Beschränkungen. Daher sind alle geplanten Maßnahmen innerhalb der 19 m Zone vorher mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen und die Pläne zur Stellungnahme vorzulegen.
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, sofern diese nach ortstüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
Kartengrundlage:	Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000 <i>Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.</i> v. 23.07.2009 Vermessungsamt Mühlendorf a. Inn Stand: ca. Dez. 2008
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 26.04.2010 bis einschließlich 28.05.2010 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.04.2010 bis einschließlich 28.05.2010 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.08.2010 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich 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

.....
Ehgartner, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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

.....
Ehgartner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN**
Geändert

vom **11.08.2010**
am

für das Gebiet: “MESMERING-SONNENWIESE“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertaufkirchen vom 27.05.1985 mit parallel laufendem F-Plan-Änderungsverfahren (Deckblatt 07. Änderung), Änderungsbeschluss vom 10.03.2010 der Gemeinde Obertaufkirchen entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt an den südlichen Ortsrand von Obertaufkirchen, es wird begrenzt von dem Wohnbaugebiet “An der Rast“ und der Mesmeringer Straße im Norden, dem Ortsteil Mesmering und einem Feldweg im Westen, im Osten und im Süden geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

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

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
Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 2,0450 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 23 Parzellen ermöglicht werden.

Ergänzend werden in der Mesmeringer Straße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgenommen und innerörtliche Grünstrukturen im Bereich des Naturdenkmals „Christus in der Rast“ durch entsprechende Festsetzungen als Grünfläche gesichert.

4. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	1,9950 ha
Grünflächen a.d. Mesmeringer Straße	0,0500 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen:

23 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 35-40 Wohneinheiten u. ca. 40 Garagen- Stp. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5-10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 120 Personen mit ca. 9-12 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:
(Anhang)!

Siehe Aufgliederung letzte Seite

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über vorhandene, innerörtliche Gemeindestraßen (Mesmeringer Straße) 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 2011*

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

Der Anschluss ist möglich ab *ca. Herbst 2011*

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

Der Anschluss ist möglich ab *ca. Herbst 2011*

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises

Laut **Kostenschätzung des IB-Behringer v.** > wird ergänzt nach Vorlage <

ist mit folgenden Brutto-Kosten

für die Erschließung des Baugebietes zu rechnen:

Grunderwerb für öffentliche Flächen (Straßen- u. Grünflächen)	ca.	.000,-	€
Straßenbau mit Entwässerung und Beleuchtung (BauGB-Erschließung)	ca.	.000,-	€
Regenwasser- und Schmutzwasser-Kanal mit Anschlusschächten	ca.	.000,-	€
Wasserversorgung	ca.	.000,-	€
Erwerb und Herstellung der Ausgleichsflächen	ca.	.000,-	€

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. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Grünfabrik i.d.F.v. 12.04.2010, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

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:

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.

Die Höhenfestsetzungen nach Ziff. 29.01 und 29.03 sind wegen dem bewegten Gelände auf den fertigen Straßenrand in Gebäudemitte und nicht auf das natürliche Gelände bezogen. Nach Vorlage der Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der Schnurgerüstabnahme vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die max. Baukörperhöhen nach Ziff. 29.03 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.

ENTWURF vom 11.08.2010:

Die Ergebnisse aus der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Im Planteil wurden Baufenster und Sichtdreiecke ergänzt u.

Änderung an der Bepflanzung vorgenommen.

Im Textteil A) erfolgten div. Ergänzungen/Änderungen bei den Ziff. 1.2, 1.3, 14.2, und 29.08, ebenso wurden in B) Hinweise zur Baubeschränkungszone zur 110 kv-Leitung aufgenommen.

Der geä./ergänzte Umweltbericht ist beigelegt.

Schwindegg, 14.04.2010 / 11.08.2010
geändert:

Obertaufkirchen, den

Der Planverfasser:

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

.....
Ehgartner, 1. Bürgermeister

BV: **BEBAUUNGSPLAN,WOHNGEBIET "MESMERING - SONNENWIESE"**
i.d.F.v. 31.03.2010 - Entwurf v. 11.08.2010

16

Bauherr: **GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN**

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

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	% -Verh.	Gesamt-Su	% -Verh.
		Bauland	Eingrünung					
01	Parz. 01	690 m ²	0 m ²	690 m ²				
02	Parz. 02	750 m ²	0 m ²	750 m ²				
03	Parz. 03	750 m ²	0 m ²	750 m ²				
04	Parz. 04	590 m ²	65 m ²	655 m ²				
05	Parz. 05	585 m ²	70 m ²	655 m ²				
06	Parz. 06	525 m ²	0 m ²	525 m ²				
07	Parz. 07	525 m ²	0 m ²	525 m ²				
08	Parz. 08	525 m ²	0 m ²	525 m ²				
09	Parz. 09	700 m ²	0 m ²	700 m ²				
10	Parz. 10	640 m ²	0 m ²	640 m ²				
11	Parz. 11	750 m ²	0 m ²	750 m ²				
12	Parz. 12	750 m ²	0 m ²	750 m ²				
13	Parz. 13	590 m ²	70 m ²	660 m ²				
14	Parz. 14	590 m ²	70 m ²	660 m ²				
15	Parz. 15	550 m ²	0 m ²	550 m ²				
16	Parz. 16	550 m ²	0 m ²	550 m ²				
17	Parz. 17	605 m ²	0 m ²	605 m ²				
18	Parz. 18	640 m ²	0 m ²	640 m ²				
19	Parz. 19	850 m ²	140 m ²	990 m ²				
20	Parz. 20	630 m ²	220 m ²	850 m ²				
21	Parz. 21	645 m ²	205 m ²	850 m ²				
22	Parz. 22	645 m ²	205 m ²	850 m ²				
23	Parz. 23	675 m ²	260 m ²	935 m ²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	14.750 m²	1.305 m ²	16.055 m ²			14.750 m²	72,13 v.H.
		100,0 v.H.	8,85 v.H.	108,85 v.H.				
30	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen für "Umleitung Mesmeringer Straße"	400 m ²	0 m ²	400 m ²	400 m ²	1,96 v.H.	400 m²	1,96 v.H.
31	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen für Straße - Neu	1.600 m ²	0 m ²	1.600 m ²	1.600 m ²	7,82 v.H.		
32	Öffentl. Verkehrsflächen für			0 m ²	0 m ²	0,0 v.H.	1.600 m²	7,82 v.H.
33	Öffentl. Grünfläche u. Begleitgrün an der Mesmeringer Straße	0 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²	2,44 v.H.		
34	Öffentl. Grünflächen-Innen (Mehrzweckstreifen, Begleitgrün)	0 m ²	1.115 m ²	1.115 m ²	1.115 m ²	5,45 v.H.	1.615 m²	7,9 v.H.
35	Öffentl. Fußweg-unversiegelt Nord mit Begleitgrün	85 m ²	65 m ²	150 m ²	150 m ²	0,73 v.H.		
36	Öffentl. Fußweg-unversiegelt Süd mit Begleitgrün	480 m ²	150 m ²	630 m ²	630 m ²	3,08 v.H.		
37	Private Grünflächen von Randeingrünung Parz. 04-23		1.305 m ²	1.305 m ²	1.305 m ²	6,38 v.H.	2.085 m²	10,2 v.H.
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE						20.450 m²	100 v.H.

Schwindegg 14.04.2010 / 11.08.2010

Architekt Thomas Schwarzenböck