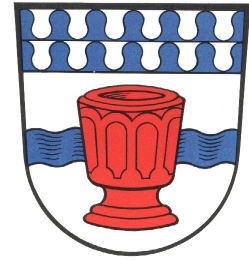


GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGS-SATZUNG  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



„FRAUENORNAU I“

M 1 : 1000; M 1 : 2000

Fertigungsdaten:

Entwurf am 05. Februar 2012  
Geändert **Ä1** am 05. April 2012  
Erweiterung Vorentwurf 28.06.2025  
Geändert **Ä2** Entwurf 07.10.2025  
Geändert **Ä3** am 30.01.2026

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT · DIPL. ING.FH ANDREAS MAIER  
STIERBERG 7, 84419 OBERTAUFKIRCHEN  
TELEFON 08082 / 1612 - FAX 08082 / 5523  
architekt.a-maie@t-online.de

**Ä1**

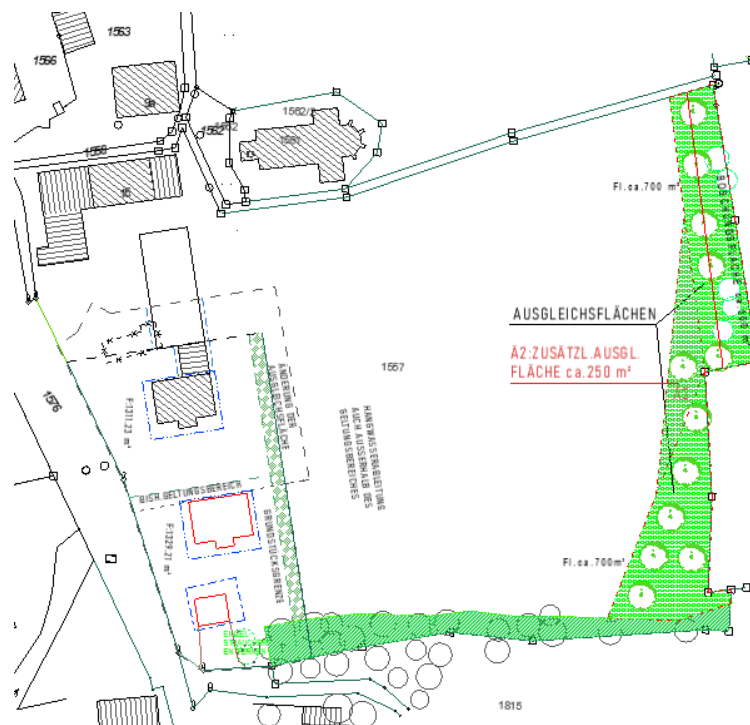
Präambel:

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt folgende **Ergänzungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

**Änderung u. Erweiterung der Ergänzungs-Satzung:**

**Ä2**

Ausgleichsfläche




§ 1 Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplans. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.




Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

§ 2 **FESTSETZUNGEN durch PLANZEICHEN (siehe auch Legende auf Plan) u. TEXT**

II 2 + D Vollgeschosse als Höchstwert, DG kein VG.  
Im Wohngebäude sind aufgrund des ländlichen Charakters max. 2 Wohneinheiten zulässig. Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.

2.02  Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

2.03  Firstrichtung

2.04  Flächen- Umgrenzung für Garagen  
Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

2.05 **Höhenentwicklung der Gebäude:**  
sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der Geländeoberflächen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.  
Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind großflächig anzupassen.

Ä1 Böschungsabfangungen und -sicherungen sind mit Natursteinen mit Bewuchs bzw. Stützmauern mit Bewuchs bis zu einer Höhe von max. 1,50 m herzustellen. Alternativ kann die Bauwerkswand statisch als Stützwand ausgebildet werden.

2.06 Die zulässige Wandhöhe H wird auf maximal 6,30 m begrenzt. Die Höhenentwicklung ist dem bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches anzupassen.  
Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante Sparren an der Traufseite des Gebäudes.

Ä1 Im Bauantrag ist die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen im Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes bis zu den Anschlusspunkten sowie ein Höhenbezugspunkt durch mindestens einen Längs- und Querschnitt darzustellen.

2.07 **Gestaltung des Daches:**  
Für das Wohnhaus ist nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis max. 30° zulässig.

Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Für Wintergarten Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

**Ä3** Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

2.08

**Bindungen für Bepflanzungen:**

Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und nachfolgende Pflanzliste sind zu beachten.

Ortsrandbegrünung bzw Ausgleichsflächen mit Laub- und Obstbäumen lt. Artenliste.

Diese Flächen sind vom Eigentümer als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.

Da sich die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet, ist diese Fläche zu Gunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Obertaufkirchen dinglich zu sichern.

Ausgleichsflächen siehe gesonderten Plan

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten

Acer campestre      Feld-Ahorn

Carpinus betulus      Hainbuche

Prunus avium      Vogelkirsche

Sträucher

Cornus mas      Kornelkirsche

Corylus avellana      Hasel

Lonicera xylosteum      Heckenkirsche

Prunus spinosa      Schlehe

Rosa canina      Hundsrose

Sambucus nigra      schwarzer Holunder

Viburnum lantana      wolliger Schneeball

Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen und sind gemeinsam mit Bauherr, Gemeinde und unterer Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.09

**Ä1** Je 300 m<sup>2</sup> zusätzlich zur Ausgleichsfläche angefangene Grundstücksfläche ist je 1 Baum auf die unbebauten Flächen zu pflanzen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.10

**Ä3**

**Ergänzung zur Gestaltung:**

Die Garage ist weitgehend in die natürliche Böschung einzulassen, um den Blick zur Kirche an dieser Stelle freizuhalten. Garage mit begrüntem Flachdach oder flachgeneigtem Sattel- oder Pultdach.

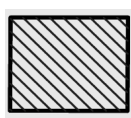
Das Wohnhaus ist als einfacher Baukörper ohne Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel zu planen und auszuführen.

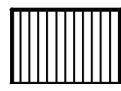
§3 **HINWEISE (siehe auch Legende auf Plan)**

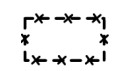
3.01  bestehende Grundstücksgrenzen

3.02 1557 Flurstücksnummer, z.B. 1557

3.03  Ausgleichsfläche

3.04  vorhandene Wohngebäude

3.05  vorhandene Nebengebäude

3.051  abzubrechendes Nebengebäude

3.06  vorgeschlagene Bebauung

3.07  Höhenlinie

3.07.1  Rand-Eingrünung

3.08 **Erschließungsvoraussetzungen:**

Das Gebäude ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Abwässer der Gebäude sind im Trennsystem vor Bezugsfertigkeit an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

Im Bereich der Baumaßnahme sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ä1 Das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen kann in den Vorfluter Ornaubach hin abgeleitet werden. Dabei sind die Vorgaben der TREN OG (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu beachten. Eine Versickerung bei geeignetem Boden mit Regenwasserrückhalt und Überlauf nach den Vorgaben der NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) ist ebenfalls möglich.

**Ä2** Da angenommen wird, dass mehr als 5000 m<sup>2</sup> Flächen bereits in den Vorfluter entwässern, ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine Wasserrechtserlaubnis erforderlich.  
Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Antrag mit Entwässerungsplan zur Genehmigung vorzulegen.  
Falls mit den neuen Bauten weniger als 5000 m<sup>2</sup> entwässern, ist die Einleitung erlaubnisfrei, wenn die Vorgaben der TREN OG eingehalten werden.

3.09 **Immissionen:**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

3.10 Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem aml. Katasterblatt M 1 : 1000, Gemarkung Obertaufkirchen.

3.11 Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind eventuelle Differenzen auszugleichen.

3.12 **Ä1** Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:  
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der in der Denkmalliste eingetragenen Kirche ist das BLfD zu beteiligen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist ein einfacher Massivbau mit Lochfassade, geneigtem Dach und ein mit naturroten Dachziegeln eingedecktes Satteldach zu planen. Keine Überschreitung der dargelegten Höhen.

**Ä2** Die Visualisierung Straßenperspektive und die Beilage zur Visualisierung bezüglich der Sichtbeziehung zur „Kath. Wallfahrtskirche Unserer lieben Frau“ sind Bestandteil der Satzung

3.12.1 **Ä1** Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG.

3.13 **Ä1** Aufgrund der Geländesituation ist für einen geordneten Abfluß des Hangwassers - auch außerhalb des Geltungsbereiches- zu sorgen und in der Eingabeplanung darzustellen.

**Ä2** Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die auf Grund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben aufgrund von erforderlichen Abböschungen notwendig werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf Grund der Hanglage und damit verbundenen Starkregenereignissen Wird

empfohlen, an geeigneter Stelle Mulden auszubilden, um das Wasser bei Starkregenereignissen von den Gebäuden fern zu halten und schadlos aus dem Plangebiet abzuleiten.

3.14 **Ä1** Deutsche Telekom:

Bei Bau und Planung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien entlang der öffentlichen Straße nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

**§ 4 Verfahrensvermerke zur Ergänzungssatzung „Frauenornau I“**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung der Erweiterung der Ergänzungssatzung beschlossen.

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

**2. 2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Erweiterung der Ergänzungssatzung 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:**

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

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

**4. Satzungsbeschluss;**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Erweiterung der Ergänzungssatzung in der Fassung vom..... beschlossen.

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

**5. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10, Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am..... Die Ergänzungssatzung 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 Absatz 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).  
Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§10, Abs. 3, Satz 4 BauGB).

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

# BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

Nr. ....1..... der **GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN** vom 05.02.2012  
geändert **Ä1** am 05.04.2012

Erweiterung	Vorentwurf	28.06.2025
geändert: <b>Ä2</b>	Entwurf	07.10.2025
geändert: <b>Ä3</b>		30.01.2026

für das Gebiet: **„FRAUENORNAU I“ - Erweiterung**

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Ergänzungssatzung wurde auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entwickelt.  
Im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen ist ein Schwerpunkt der Bebauung für den dargestellten Ortsbereich vorgesehen.
2. Die Ergänzungssatzung und deren Erweiterung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage für maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für in Frauenornau ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden.  
Mit der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes, sowie die Verbesserung der Ortsrandeingrünung schaffen.

## B: Weitere Erläuterungen:

1. Das Gebiet wurde bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Stierberg, 05.02.2012  
geändert: **Ä1** 05.04.2012  
Erweiterung Vorentwurf 28.06.2025  
geändert: **Ä2** Entwurf 07.10.2025  
geändert: **Ä3** 30.01.2026  
Der Planverfasser

Obertaufkirchen, den.....

.....  
Architekt Andreas Maier

1. Bürgermeister

*A. Maier*

.....  
Franz Franz Ehgartner,

## **FESTLEGUNG DER AUSGLEICHSFÄCHEN:**

gemäß Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

### **0. Planungsvoraussetzungen:**

- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird in Form der Ergänzungssatzung aufgestellt. ja

### **1. Vorhabenstyp:**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung-  
es handelt sich um ein Wohngebäude ja
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:  
die berechnete GRZ liegt unter 0,3 ja

### **2. Schutzgut Arten und Lebensräume:**

- 2.1 Der Baubereich besteht nur aus Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Umwelt haben. (Liste 1a) ja
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen. ja

### **3. Schutzgut Boden:**

- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. (durchlässige Beläge) ja

### **4. Schutzgut Wasser:**

- 4.1 Es liegt ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. (keine Eindringung des Gebäudes ins Grundwasser) ja
- 4.2 Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten, regelmäßig überflutete Bereiche bleiben unberührt. ja
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. (wasserdurchlässige Beläge) ja

### **5. Schutzgut Luft/Klima:**

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen geachtet. (freistehende Wohnhäuser) ja

## 6. Schutzgut Landschaftsbild:

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder für die Erholung bedeutsame Bereiche. ja
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. ja

## Festlegung des Kompensationsfaktors:

Gemäß Abb. 7 „Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors“ ist der Baubereich dem Typ B

“niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“

sowie der

“Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, Feld B1“, zuzuordnen.

**Der Faktor wird mit 0,5 festgesetzt.** (Vorgabe 0,2 – 0,5)

Gemäß Darstellung auf dem beigefügten Luftbild und Plan wird die Ausgleichsfläche auf einem Teil der Fl.Nr. 1557 in der erforderlichen Größe zur Verfügung gestellt.

Bei der geschilderten Ausgangssituation wird als kurzfristig bis mittelfristig angestrebte Maßnahme eine Ausgleichsfläche aus Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen und Sträuchern an der eingetragenen Stelle vorgesehen.

Der Grünlandanteil unter den Obstbäumen ist mit einer autochtonen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ an zu säen und extensiv zu pflegen (2 Schnitte im Jahr, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, Abtransport des Mähgutes.) Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel. Bäume sind als lokaltypische Sorten als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten

### Ä2:

Die Fläche der Böschung im nordöstlichen Bereich verfügt bereits über eine gewisse ökologische Wertigkeit. Deshalb wird sie bei der Flächenermittlung der Ausgleichsfläche nur zu 50% angerechnet. Das bedeutet bei ca. 500 m<sup>2</sup> Böschungsfäche ca. 250 m<sup>2</sup> angerechnete Ausgleichsfläche. Die verbleibende Restfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> wird in die bestehende Wiese verlegt. (Siehe Plan)!

Genehmigungspflichtige Grundstücksflächen: 2.642 m<sup>2</sup>

Bei einem Faktor 0,50 ergibt die erforderliche Mindestausgleichsfläche 1.321 m<sup>2</sup>

Dargestellte Ausgleichsfläche 1.400 m<sup>2</sup>

zuzüglich aus Ä2 250 m<sup>2</sup>

neue Ausgleichsfläche Ä2 1.650 m<sup>2</sup>

Faktor geplant:  $1.650 : 2642 = 0,62$

Da sich die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet, ist diese Fläche zu Gunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Obertaufkirchen dinglich zu sichern.

Stierberg, 05.02.2012  
Erweiterung Vorentwurf 28.06.2025  
Ä2 Entwurf 07.10.2025  
Ä3 30.01.2026

*A. Maier*

der Architekt