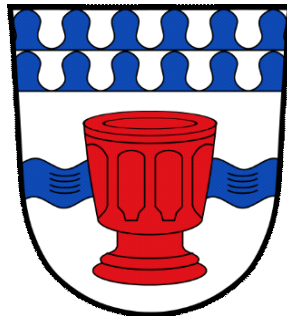


# Gemeinde Obertaufkirchen



## BEBAUUNGSPLAN "AM UNTERFELD, OBERORNAU"

Gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

LAGEPLAN M 1:500

*-die textlichen Änderungen des Entwurfs vom 10.06.2020, ergänzt am 11.11.2020,  
sind dunkelblau gekennzeichnet*  
*-die textlichen Änderungen des Entwurfs vom 10.03.2021 sind lila gekennzeichnet*

### 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)

## BEBAUUNGSPLAN "Am Unterfeld, Oberornau"

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1 Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 2 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 160 max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> (z.B. 160 m<sup>2</sup>) je Parzelle
- 3.2 GF 320 max. zulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup> (z.B. 320 m<sup>2</sup>) 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.)

#### 4 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.


Auf den Parzellen 1-12 und 14-18 sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 5 Verkehrsflächen

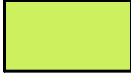
5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)


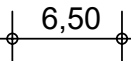
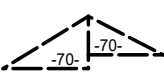
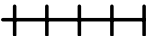
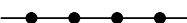

5.3 Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m

- 5.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)


## 6 Grünordnung

- 6.1  Öffentlicher Mehrzweckstreifen:  
Für Ver- u. Entsorgungsleitungen, Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster 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 Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern 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.

## 7 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 Geländeniveau darf im Bereich dieses Planzeichens beidseitig 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 Verkehrsgeräusche ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume das gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 genannte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile einzuhalten:  
 $R'_{w,ges} \geq 35$  dB

7.7  Satteldach, Firstrichtung zwingend

7.8  Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

Wohngebäude	max. <b>160 m<sup>2</sup></b> Grundfläche je Parzelle
Garagen, Carports	max. <b>60 m<sup>2</sup></b> Grundfläche je Parzelle

Wohngebäude	max. <b>320 m<sup>2</sup></b> Geschossfläche je Parzelle
-------------	----------------------------------------------------------

Bei Doppelhaus-Bebauung erhöhen sich diese Werte um 25 v. H.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände 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 wegen der Geländeunterschiede 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:

##### **U + E**

Parzellen 1-6 und 18: max. 3,80 m bei einer Dachneigung von 30° bis 38°

##### **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°

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 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 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 Schnurge-  
rüstabnahme 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 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet werden max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte zugelassen.

## **2 Gestaltung der Gebäude**

### 2.1 Form der Baukörper

2.1.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 4 : 5 betragen.

2.1.2 Doppelhäushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind trauf- und first-  
gleich 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, Firstrichtung und Dacheindeckung

2.2.1 Für alle Parzellen werden Satteldächer festgesetzt. Auf Parzelle 7 bis 12 und 14 bis 17 ist die Firstrichtung 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

2.2.3 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannen-  
deckung. Die Dacheindeckung 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 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel

2.3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.2 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 m<sup>2</sup> und Schleppgauben max. 1,50 m<sup>2</sup>.

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 Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der  
Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

2.3.4 Dächer von Wohngebäuden und Garagen sind an Ortsgang und Traufe mit einem Dach-  
überstand 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. Aufgestän-  
derte Anlagen werden nicht zugelassen.

2.5 Der Sicherheitsabstand von den Wohngebäuden zum Wald beträgt 25 m. Dieser ist einzu-  
halten. 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 mindes-  
tens 5,0 m einzuhalten. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorge-  
schriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stau-  
raum 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 Abflussbeiwert erreicht  
wird. Wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Pflaster  
mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) sind zu bevor-  
zugen.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 50 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt und einer Ge-  
samtlänge 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 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung kann abgesehen werden, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelt.

- 5.2 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> 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	(Stileiche)

##### 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)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
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, Weigelie und Spierstrauch

#### 5.3.5 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)

#### 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 Privaten 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 Anschüttungen 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 Höhengsprüngen 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 bemaßen.

**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:**

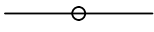
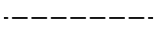
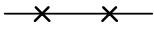








Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natrium-Hochdruckdampflampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden (Art. 11a BayNatSchG).

**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 Grundstücksgrenze
- 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  Schachtdeckelhöhe D = 485,06 m üNN
- 1.10  Trafo
- 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 (Mitteilungspflicht 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. Oberbodenmieten 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 hergestellt. Die Rückhaltung und Vorreinigung wird nach den DWA Blättern A117 und M153 bemessen. Für die Einleitung in den Ornaubach wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

#### 2.6.1 Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen. (<http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.de>)

#### 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 Bauwasserhaltung 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  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-7, Tabelle 7, in Höhe von  $R'_{w, ges} \geq 35 \text{ dB}$  einzuhalten.  
Für die erste Gebäudereihe entlang der Hauptstraße wird an den Ostfassaden 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 Verkehrsgeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.
- 2.11 Geruchsemissionen  
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- 2.12 Geräuschemissionen, welche von der nahe gelegenen Kirche St. Andreas ausgehen, sind zu dulden.
- 2.13 Bei der Kraftwerke Haag GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
- 2.14 Grünordnung  
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

## D VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 b BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 20.12.2019 bis einschließlich 20.01.2020 stattgefunden.

Obertaufkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **10.06.2020** mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 23.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **11.11.2020** mit Begründung erneut in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 11.01.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.11.2020 in der Fassung vom **10.03.2021** mit Begründung wurde erneut in der Zeit vom 01.04.2021 bis einschließlich 06.05.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Obertaufkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **10.06.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020 beteiligt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **11.11.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 20.11.2020 bis einschließlich 11.01.2021 beteiligt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.11.2020 in der Fassung vom 10.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 23.03.2021 bis einschließlich 06.05.2021 beteiligt.

Obertaufkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.08.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom **10.03.2021** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Obertaufkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Der Bebauungsplan 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). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Obertaufkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister