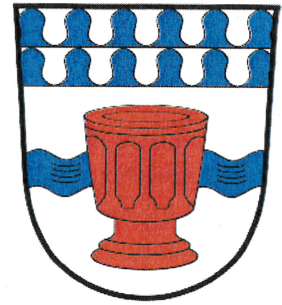


LANDKREIS MÜHL DORF AM INN
GEMEINDE Obertaufkirchen
BEBAUUNGSPLAN
„HOHENTHANNER STRASSE“
mit integrierter Grünordnung



Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.



Umgriff Bebauungsplan, Luftbild, Quelle: Bayernatlas

Fertigungsdaten: Satzung	i.d.F.v.	09.04.2025
2. Fassung	i.d.F.v. (Entwurf)	09.04.2025
1. Fassung	i.d.F.v. (Vorentwurf)	15.01.2025

Städtebauliche Planung:

Christa Schwarzmoser Architektin
Gumpolding 6
84428 Buchbach
Tel: 08086/1664
E-MAIL: info@centrum-aurum.de

Integrierte Grünordnung:

Regine Müller Landschaftsarchitektin
Finkenstraße 14 1/2
85665 Moosach
Tel: 08091/7766
E-MAIL: reginemueller@t-online.de


PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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) als **SATZUNG:**

FESTSETZUNGEN:

Die Nummerierung 1.– 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.– 26. BauGB:




1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1  Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen und die gemäß § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig:
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,40 und
GFZ - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): max. 0,6
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- 1.3 Die festgesetzte überbaubare Fläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nrn. 1-3 genannten Anlagen um 50 v.H. überschritten werden.
- 1.4 **E + I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)
2 Vollgeschosse als Höchstwert (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)
- 1.5 Höhenentwicklung der Wohngebäude:
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) bei Wohngebäuden (gemessen ab FFB EG, s. Höhenschnitte) beträgt **max. 6,20 m.**
- 1.5.1 Die Wandhöhe der Gebäude wird bei allen Parzellen bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder des oberen Abschlusses der Wand über NHN entsprechend den Vorgaben in den beigefügten Schemaschnitte festgesetzt.
Die Schemaschnitte sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.5.2 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.).
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der hangseitig höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen. Soweit dies bei der in den Schemaschnitten festgesetzten und an der vorhandenen Topografie ausgerichteten Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht möglich ist, sind geeignete Maß-

nahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen durch Freiflächengestaltung, usw.).

- 1.5.3 Abweichende Lösungen, (z.B. Split-Level o.ä.) sind zulässig, wenn die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
- 1.5.4 Die Wandhöhe der Garagen wird nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand, sofern in den Schemaschnitten keine Festsetzung über die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden über NHN festgesetzt ist.
- 1.5.5 Die in den Schemaschnitten und im Höhenplan angegebene Höhenlage ü.NHN kann auf Grund besonderer topografischer Verhältnisse in einer Toleranz von +/- 10 cm angepasst werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 o Für den gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3  Einzel- oder Doppelhausbebauung
- 2.4  Einzelhausbebauung
- 2.5  festgesetzte Haupt-Firstrichtung
- 2.6 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 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. 7 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.


2.a Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach der Abstandsflächen-Satzung der Gemeinde vom 17.11.2021 zu ermitteln. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK Gelände maßgebend.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1  Flächenumgrenzung für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- 4.4 ▲ Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.5 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.
- 4.6 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen) herzustellen.
- 4.7 Zugänge und Zufahrten sind so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, s. Pt. 4.6 sind zu bevorzugen.

5. entfällt

6. Zahl der Wohneinheiten

- 6.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
- Einzelhaus: max. 2 WE/Wohngebäude
 - Doppelhaushälfte: max. 2 WE/Doppelhaushälfte

7.- 10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit geplantem Fußweg

- 11.3 private Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt.
Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

12.- 13 entfällt


14. Niederschlagswasser

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

- 14.3 Oberflächenwasser/Nachbarschutz:
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen/Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließenden Wasser aufstauen, oder schädlich umlenken könnten.

15. Grünordnung

15.1 Private Grünflächen

- 15.1.1  Baum zu pflanzen STU 14-16 - gem. Artenliste 1 (Pkt. 15.3)
- 15.1.2 Die Bäume dürfen bei funktionalen Erfordernissen geringfügig von ihrem im Plan dargestellten Standort abweichen, die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- 15.1.3 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum der I. Wuchsordnung oder zwei Laubbäume der II. Wuchsordnung gem. der Artenliste 2, oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume und die Bäume in der Ortsrandeingrünung können in der Ermittlung der Anzahl berücksichtigt werden.
- 15.1.4 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.
- 15.1.5 Die Pflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.
- 15.1.6 Bei Gehölzpflanzungen ist der zivilrechtlich geregelte Grenzabstand zu beachten. Bäume zur öffentlichen Straße dürfen einen Pflanzabstand von 1,50 m haben.
- 15.1.7 Das Pflanzen von fremdländischen Koniferen sowie buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.
- 15.1.8 Langfristige vegetationslose Kies- und Steinflächen sind nicht zulässig.

15.2 Ortsrandeingrünung - mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste 2

- 15.2.1 Es muss jeweils mind. 1/3 der als Ortsrandeingrünung festgesetzten Grundstückslänge bepflanzt sein.
Die Flächen dürfen nicht befestigt oder überbaut werden.
Die Gehölze sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

15.3 Artenliste 1:

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche

Tilia tomentuosa, Silberlinde
Sorbus intermedia, Mehlbeere

Artenliste 2:

Bäume I. Wuchsordnung:
Acer platanoides, Spitzahorn
Prunus avium, Vogelkirsche
Tilia cordata, Winterlinde
Quercus robur, Eiche

Bäume II. Wuchsordnung:
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Prunus padus, Traubenkirsche

Sträucher:
Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Corylus avellana, Hasel
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Ligustrum vulgare, Liguster
Rosa canina, Wildrose
Rosa rubiginosa, Zaunrose
Viburnum opulus, Schneeball

15.4

Öffentliche Grünflächen



Baum - Bestand zu erhalten
Cb Carpinus betulus, Hainbuche
Rp Robinia pseudoac. Umbraculifera, Kugelrobinie

16.

entfällt

17. Geländemodellierung

17.1

Im ebenen Gelände sowie im Randbereich auf den Eingrünungsflächen sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.

17.2

Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

17.3

Nur zum Zwecke der verkehrstechnischen Erschließung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen, oder zur Belichtung der Geschosse innerhalb der Baufenster sind Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

17.4

Im hängigen Gelände im nördlichen Bereich der Baugrundstücke sind Höhenunterschiede gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen und zum äußeren Rand des Baugebietes terrassenförmig anzuschließen. Abgestufte Höhengsprünge von max. 0,50 m sind unter einem Böschungswinkel von max. 35° zulässig und sind vorzugsweise als natür-

liche Böschungen auszubilden.

Stützmauern aus Natursteinen bis 0,5 m Höhe werden allgemein zugelassen und sind dauerhaft zu begrünen.

17.5

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1x längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.

18.-22

entfällt

23 b. Einsatz erneuerbare Energien:

Solarenergieanlagen für erneuerbare Energien auf den Dachflächen sind bündig in die Dachfläche bzw. bis maximal 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen und sind nur auf Dächern zulässig.

24.- 25.

entfällt

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Ermittlung des auszugleichenden Umfangs ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben. Es besteht ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 2.968 Wertpunkten. Die Fläche wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes hergestellt. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Flur Nr. 650/2, Gemarkung Obertaufkirschen. Dort wird eine Intensivwiese zu einer standortgerechten artenreichen Extensivwiese entwickelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Ermittlung der Aufwertung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

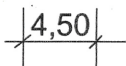
Die Ausgleichsflächen sind anzulegen, sobald mit der Erschließung gem. B-Plan begonnen wird. Diese sind nach Fertigstellung der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

27. Geltungsbereich:



räumlicher Geltungsbereich des Satzungsumgriffes

28. Vermaßung:



Vermaßung in Metern z.B. 4,50

29. Bauliche Gestaltung:

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

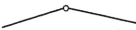




29.1

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche max. im Rahmen der beigehefteten Schemaschnitte erfolgen.

- 29.2 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. Der zuerst eingereichte Bauantrag ist bindend.
- 29.3 Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform, durchgehender First und Dachneigung auszubilden. Die Straßenfront muss trauf- und profilgleich ausgebildet werden. Der zuerst eingereichte Bauantrag ist bindend.
- 29.6 Gestaltung des Daches:
- 29.6.1 zulässige Dachform und Dachneigung Hauptgebäude:
Dachform: Satteldach - Dachneigung: 26° bis 36°
- 29.6.2 Dachgauben sind nur bei Satteldächern als stehende Giebel- oder Schleppgauben und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 3,50 m² und Schleppgauben max. 2,00 m². Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.
- 29.6.3 Anstatt von Gauben kann je Einzelhaus ein Quergiebel (Zwerchiegel) je Dachfläche mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Gebäudelänge errichtet werden. Der First eines Giebels muss mindestens 0,5 Meter unter dem Hauptfirst liegen.
- 29.6.4 Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 29.6.5 Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 29.6.6 Die Dächer angebauter Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen; dabei kann die für das Hauptgebäude festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Neben Satteldächern sind auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 8°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig. Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.6.7 Dächer von Wohngebäuden und Garagen sind an Ortsgang 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.
- 29.7 Grundstückseinfriedungen:
- Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.
Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mind. 10 cm betragen.
Einfriedungen dürfen keine Sockel haben.
Für max. 12% der Einfriedungslänge sind max. 2 m hohe Einfriedungsmauern, Palisaden o.ä. zulässig. Dies gilt nicht für straßenseitige Einfriedungen.

Lebende Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste 2 und bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzenabstand von 0,5 m einzuhalten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3  Höhengichtlinien, z.B. 453,00 üNN
- 4 65 Flurstücknummer, z.B. 65
- 5  vorgeschlagener Baukörper
- 6  Parzellen-Nummer, z.B. 2

7. Erschließungsvoraussetzungen:

- 7.1 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 7.2 Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

8. Wasserwirtschaft:

- 8.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten. Die Rückhaltung und Vorreinigung wird nach den DWA Blättern A117 und M153 bemessen.
Pro 100 m² Dach- /Hofffläche sind mindestens 3 m³ Volumen und max. 0,2 l/s Drosselabfluss für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.
- 8.2 Grundstücksentwässerung:
Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
- 8.3 Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes muss bedingt durch Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.
Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherren empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden. Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarchadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementarversichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.“ Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen und Hinweise zur „Wassersensiblen Siedlungsentwicklung“.

8.4 Sturzfluten:

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollen sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

8.5 Nutzung Niederschlagswasser:

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung empfohlen (z.B. Zisterne). Weiterhin wird empfohlen, eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung oder zur Anlegung (in der Regel kleinerer) Gewässern wie z.B. Teiche.

9. Vorsorgender Bodenschutz:

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen.

Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen.

Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

10. Regenerative Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

Bezüglich Förderung regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

11. Landwirtschaftstypische Emissionen:

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.

12. Grenzabstände:

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.

13. Bodendenkmäler:

Meldepflicht: Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

14. 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 Mühldorf am Inn zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 Bay-BodSchG).

15. Artenschutz:

15.1 Beleuchtung:

- Bei der Beleuchtung ist auf Leuchtmittel mit UV-Anteil zu verzichten. Statt dessen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV T) oder LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchtmittel sind „nach hinten“ oder „nach unten“ auszurichten und dürfen keine Streuwirkung haben. Die geringste Anlockwirkung haben LED-Lampentypen mit warm-weißen LED-Lampen unter 3000 K (BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND „Insektenfreundliche Leuchtmittel“). Die Beleuchtungseinrichtung an den geplanten Gebäuden soll, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Vor allem eine in Richtung der angrenzenden Gehölzbestände gerichtete Beleuchtung muss vermieden werden.

Um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern, soll eine möglichst auf die Gebäude projizierte, niedrige Beleuchtung gewählt werden. Die Lampengehäuse sollen vollständig abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden. Insgesamt soll auch darauf geachtet werden, dass die Anzahl der Lampen und die Leuchtstärke sparsam Verwendung findet.

- Die Abstrahlung von Licht in sensible Bereiche ist zu vermeiden.
- Durch Verwendung sogenannter Full-Cutoff-Leuchten ist Streulicht ist zu unterbinden und die Fernwirkung und das Anlockpotential von Insekten zu verkleinern.
- Auf Quecksilberdampflampen und Metall-Halogendampflampen und die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen mit PMMA-Abdeckung ist zu verzichten
- Das unnötige Ausleuchten sensibler Habitats im Umfeld der geplanten Gebäude und im Außenbereich ist zu vermeiden. Die Beleuchtungseinrichtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und geeignete Beleuchtungsanlagen sind auszuwählen.
- Beleuchtungsanlagen sind „nach hinten“, mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung, abzuschirmen.

15.2 Großflächige Glasfassaden und Glasfester:

- Kollisionen von Fledermäusen an geplanten Gebäuden sind durch den Verzicht auf großflächige Glasfassaden und Glasfenster zu vermeiden.
- Kollisionen an Glasscheiben sind zu durch außenseitige Markierungen, Jalousien und die Verwendung von Fenstern mit geringem Außenreflexionsgrad zu vermeiden.

15.3 Wiederverwendung von Stammteilen:

Stammteile mit höherwertigen Höhlungen sind wiederzuverwenden und an stärkeren Bäumen innerhalb des Gehölzbestandes an der Hangkante anzubringen.

15.4 Lichtschächte, Aufgänge – Vermeidung von Tierfallen:

Lichtschächte sind kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken. Fensterschächte und Aufgänge sind Ausstiegshilfen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh) zu versehen.

15.5 Nistplätze/Nistkästen auf Privatgrundstücken:

Zum Erhalt der Artenvielfalt sind Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten: Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Ist eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

16. Plangrundlage:

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte und den Geländehöhen (IB Eisgruber, Taufkirchen (aus GIS exportiert, erhalten am 17.05.2024).

Gehölze wurden den Luftbildern entnommen und sind ggf. nicht lagegenau.

17. Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

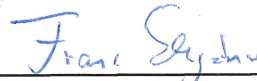
C: Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Obertaufkirchen hat in der Sitzung vom **15.01.2025** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Obertaufkirchen, den 23.01.2025 — Siegel —



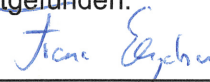

Franz Ehgartner,
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.01.2025** hat in der Zeit vom **30.01.2025** bis einschließlich **07.03.2025** stattgefunden.

Obertaufkirchen, den 12.03.2025 — Siegel —



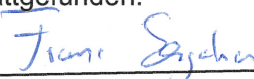

Franz Ehgartner,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.01.2025** hat in der Zeit vom **30.01.2025** bis einschließlich **07.03.2025** stattgefunden.

Obertaufkirchen, den 12.03.2025 — Siegel —




Franz Ehgartner,
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **09.04.2025** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.04.2025** bis einschließlich **30.05.2025** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **16.04.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Obertaufkirchen, den 03.06.2025 — Siegel —




Franz Ehgartner,
1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.04.2025** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.04.2025** bis einschließlich **30.05.2025** beteiligt.

Obertaufkirchen, den 03.06.2025 — Siegel —



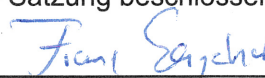

Franz Ehgartner,
1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **09.07.2025** den Bebauungsplan in der Fassung vom **09.04.2025** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den 10.07.2025






Franz Ehgartner,
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Obertaufkirchen, den 11.08.2025





Franz Ehgartner,
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:


Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **19. Aug. 2025**. Der Bebauungsplan mit der 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
Die Gemeinde

19. Aug. 2025





Franz Ehgartner,
1. Bürgermeister