

BEBAUUNGSPLAN

**Änderung des Bebauungsplanes „Mesmering-Nordwest“-  
Teilgebiet „St.-Korbinian-Straße“**

**M 1:1000**

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

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diesen

**Bebauungsplan als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **25.01.2016**

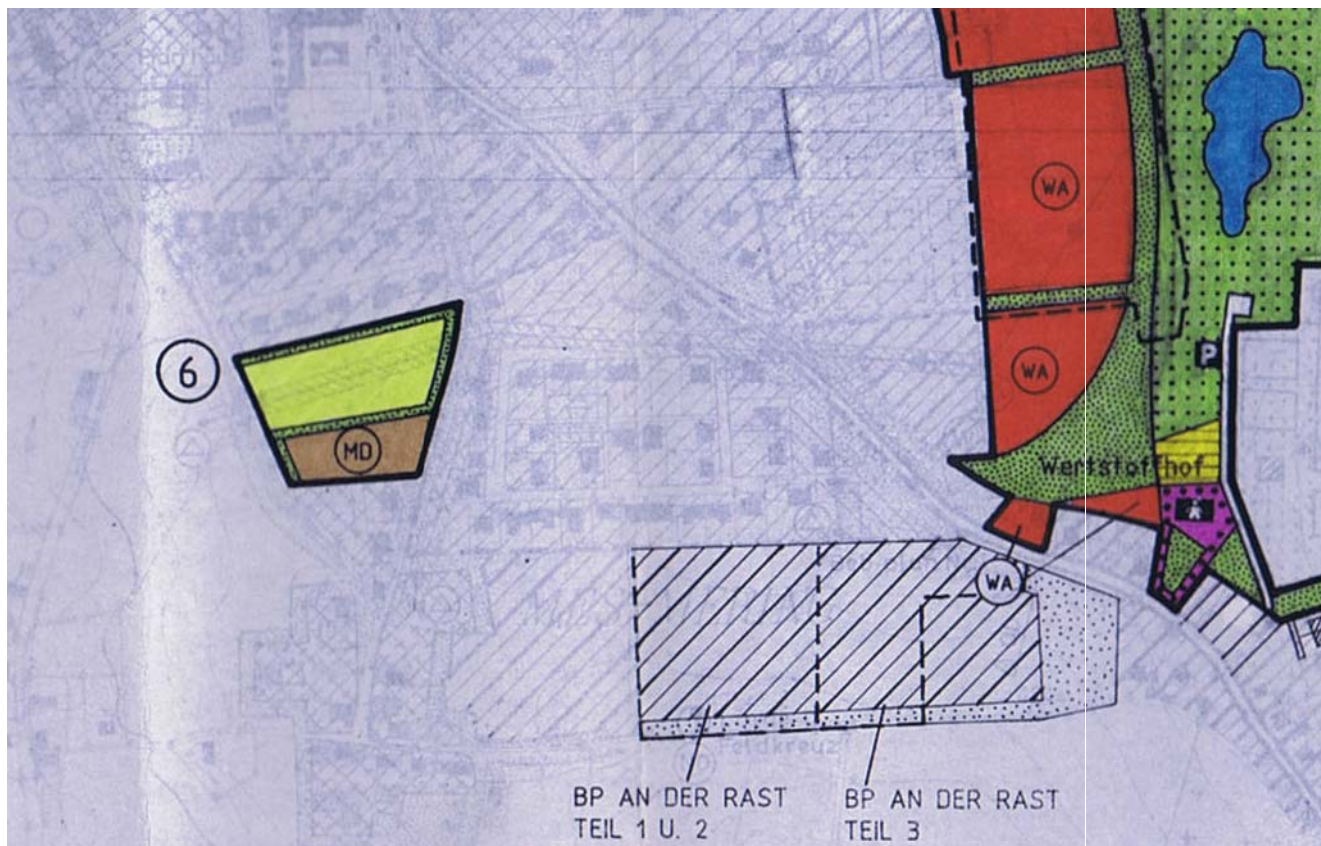
Entwurf am **09.03.2016**

Geändert am **11.05.2016**

Erneut geändert am **16.11.2016**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE  
vom 27.05.1985, mit **2. ÄNDERUNG vom 12.04.1996**

M 1 : 5000



**ENTWURFSVERFASSER:**

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**

ARCHITEKT - STADTPLANER

HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG

TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7

E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

## A) FESTSETZUNGEN





Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes „Mesmering-Nordwest“ werden durch diesen B-Plan „St.-Korbinian-Straße“ ersetzt.

(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 ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- |                   |                               |                           |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Wohngebäude       | <b>max. 160 m<sup>2</sup></b> | Grundfläche je Parzelle   |
| Garagen, Carports | <b>max. 60 m<sup>2</sup></b>  | Grundfläche je Parzelle   |
| Wohngebäude       | <b>max. 320 m<sup>2</sup></b> | Geschoßfläche je Parzelle |
- Bei Doppelhaus-Bebauung erhöhen sich diese Werte um 20 v.H.
- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- 1.3 **II** max. 2 „Vollgeschosse“  
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:  
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)



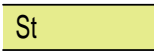
### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, überschreiten.
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.5 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:  
Einzelhaus: max. 2 WE,  
Doppelhaus-Hälfte: max. 2 WE.
- 2.6 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden, der zuerst bei der Gemeinde eingereichte Antrag ist maßgebend.  
Doppelhäuser sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen zulässig. Ebenso zulässig sind auf diesen Grundstücken auch Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser.  
Auf allen anderen Grundstücken sind nur Einzelhäuser zugelassen.
-  2.7 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.



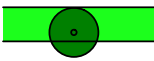

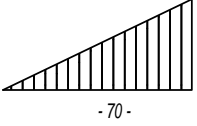
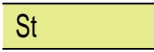
### 3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt  
500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften.

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen,  
alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2 Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Ver-  
kehrsflächen einzuhalten.
- 4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.4  Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.5 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:  
mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit,  
errechnete Ergebnisse mit Dezimalstellen sind auf volle Zahlen auf-  
zurunden;  
die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.
- 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  Öffentlicher Mehrzweckstreifen  
für Ver- u. Entsorgungsleitungen;  
die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Er-  
schließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege  
wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.4  Öffentliche Parkplätze
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflan-  
zung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe ab Oberkante angrenzen-  
dem Fahrbahnrand 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 Vorgarten-  
zone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt.  
Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärt-  
nerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.7 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Gara-  
genvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein mög-  
lichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Be-  
läge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und  
wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
12. entfällt

### 13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1  Trafostation

14. entfällt

## **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. Es sind Groß- oder Kleinbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **15.2 Private Grünflächen**

15.2.1



Private Grünfläche als Grüngliederung

Diese Bereiche sind mit Obstbäumen lt. Artenliste anzulegen und von den Grundstückseigentümern in gepflegtem Zustand zu halten.

15.2.2



Baum, neu zu pflanzen

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß 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.

15.2.3

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.

16.-24. entfällt

## **25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

25.1

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

25.2

Die Pflanzung der Gehölze der Privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

25.3

Die Pflanzung der Gehölze der Öffentlichen Grünflächen und der Straßenbäume ist mit der Anlage der Erschließung vorzunehmen.

**25.4**

### **Artenliste der zu pflanzenden Gehölze**

**Großbäume:** Größe mind. 3xv, H, mDB, STU 16-18 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 Hartriegel  
 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

**Negativarten:**

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, Chamaecyparis  
 Fichten jedweder Art  
 Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

26. entfällt

**27. Geltungsbereich**



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**28. Vermassung**



Vermassung in Metern, z.B. 7,0 m

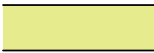
## 29. Bauliche Gestaltung

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

### Höhenentwicklung der Gebäude:

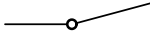




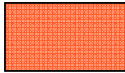

- 29.01 Im ebenen Gelände sowie im Randbereich auf den Eingrünungsflächen sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.
- 29.02 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmass beschränkt bleiben.
- Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,00 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. 1,0 m Höhe über Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,50 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
- 29.03 Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.
- 29.04 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN, entsprechend den Vorgaben im beigehefteten Höhenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, festgesetzt:
- z.B. bei Parz. 11 EG 463,75 NN und Ga 463,75 NN
- Abweichende Lösungen, z.B. seith. Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die in beigegeführten Schemaschnitten dargestellte Baukörpereinbindung erfüllt und die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
- 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 Höhenlage (Schnurgerüstabnahme) durch einen von der Gemeinde beauftragten Vermessungs-Ingenieur vor dem Humusabtrag mit einer zusätzlichen Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.
- 29.05 Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:
- II max. 5,50 m**
- Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.

### **Gestaltung des Daches:**

- 29.06 Es sind nur Satteldächer zulässig, die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Bei Garagen, deren Firstrichtung zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist der First immer mittig in Gebäude-Längsrichtung zu legen.
- 29.07 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:  
bei  $H < 4,00$  m von **30 bis max. 38 Grad**,  
bei  $H > 4,00$  u.  $< 5,50$  m von **25 bis max. 30 Grad**,  
ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.08 Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.09 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder SchlepPGAuben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig.  
Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:  
  
Giebelgauben max.  $2,00 \text{ m}^2$  und SchlepPGAuben max.  $1,50 \text{ m}^2$ .  
Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
- 29.10 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig wenn die Wandhöhe nach Ziff. 29.05 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.
- 29.11 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.
- Einfriedungen:**
- 29.12  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 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.  
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 die straßenseitigen Einfriedungen.

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Die bisherigen Hinweise des B-Planes „Mesmering-Nordwest“ werden durch diesen B-Plan „St.-Korbinian-Straße“ ersetzt.

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 460.00 NN
<b>4/1</b>	Furstücknummer, z.B. 4/1
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 3

### **Erschließungs- voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

#### **Beseitigung von Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Rückhaltung mit Drosselung wird zentral im öffentlichen Verkehrsraum als Erschließungsmaßnahme hergestellt. Für die Einleitung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

### **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.

### **Hinweise zur Hangbebauung:**

Das Baugebiet befindet sich an einem Hang, das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt ca. 6 m nach Nordwesten ab.

Auf den Höhenplan mit Schema-Geländeschnitt und die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ (s. Seite 11) sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.



Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen wird allen Bauherrn empfohlen ihre Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden. Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (<http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen

- 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.).
- 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. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
*Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.* v. Jan. 2015  
 Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Dez. 2014
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung nach § 13a BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **16.03.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom **24.03.2016** bis einschließlich **25.04.2016** stattgefunden.

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 09.03.2016 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom **24.03.2016** bis einschließlich **25.04.2016** öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am **16.03.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.03.2016** bis einschließlich **25.04.2016** beteiligt.

### 4. Erneute Öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des B-Planes wurde in der Fassung vom 09.03.2016, **geä. 11.05.2016** mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **09.08.2016** bis einschließlich **09.09.2016** erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **01.08.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. Erneute Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **01.08.2016** bis einschließlich **02.09.2016** zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 6. Zweite erneute Öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des B-Planes wurde in der Fassung vom 09.03.2016, **geä. 16.11.2016** mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **01.12.2016** bis einschließlich **02.01.2017** erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **22.11.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

### 7. Zweite erneute Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **21.11.2016** bis einschließlich **23.12.2016** zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 8. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **11.01.2017** diesen Bebauungsplan in der Fassung vom **09.03.2016, geä. 16.11.2016** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den .....

Siegel

.....  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

### 9. Ausgefertigt:

Obertaufkirchen, den .....

Siegel

.....  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

**10. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Der Bebauungsplan mit 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

## D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN**  
erneut geändert

vom **09.03.2016**  
am **16.11.2016**

### zur **Änderung des Bebauungsplanes** **„Mesmering-Nordwest“-Teilgebiet „St.-Korbinian-Straße“**

#### 1. **Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Das Baugebiet ist im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertaufkirchen vom 27.05.1985, mit. 2. Änderung v.19.06.1996 als „Fläche für die Landwirtschaft mit Schutzgrün“ zwischen den bereits bebauten Baugebieten an der St.-Martin-Straße und „Mesmering-Nordwest“ festgesetzt.

Die Nachfrage für Wohnbaugrundstücke in Obertaufkirchen ist sehr groß, das Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht künftig Erweiterungsmöglichkeiten im Westen zwischen der St-Magdalena-Straße und der Straße nach Pfaffenkirchen vor. Die „Fläche für die Landwirtschaft mit Schutzgrün“ ist daher künftig städtebaulich nicht mehr von Bedeutung, die Fläche bietet sich zur Baulandausweisung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB an.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Änderung berichtigt und angepasst.

#### 2. **Angaben zum Plangebiet:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Obertaufkirchen und schließt die Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungen „St-Martin-Straße“ im Norden und „Mesmering-Nordwest“ im Süden. Im Westen wird es begrenzt von der St.-Magdalena-Straße und im Osten von der Mesmeringer Straße.

Das Gelände ist insgesamt „bewegt“ und fällt in Richtung Nordwesten ca. 6 m ab, das Grundwasser dürfte in Tiefen von mehr als ca. 5,0 m unter dem Gelände liegen.

Der Boden dürfte lt. früheren Baugrunderkundungen aus dem Ortsbereich in den oberen Schichten aus weitgehend undurchlässigem, lehmigem Material bestehen. Aufgrund dieser Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein wird.

Zur Beschaffenheit des Untergrundes ist im Zuge der Erschließungsplanung eine Baugrunderkundung vorgesehen.

Da bei Sickerversuchen bereits festgestellt wurde, dass im Untergrund keine Versickerung möglich ist, wird die Oberflächenwasser- Rückhaltung mit Drosselung zentral im öffentlichen Verkehrsraum als Erschließungsmaßnahme hergestellt.

Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss mit Schichtenwasser gerechnet werden. Für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ sind gegebenenfalls auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen wird allen Bauherrn empfohlen, ihre Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgesichert werden. Auf die „Hinweise zur Hangbebauung“ im Abschnitt B) dieses B-Planes wird verwiesen.

Von Seiten der Gemeinde ist beim Baugebiet insgesamt darauf zu achten, dass wild abfließendes Schicht- und Hangwasser auch vom Hang her nicht ins Baugebiet gelangen kann, sondern ordnungsgemäß abgeleitet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist **keine** Bebauung und **kein** Baumbestand vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,8605 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 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 11 Parzellen ermöglicht werden.

### 4. Geplante bauliche Nutzung:

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
<b>WA-</b> Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	<b>0,8605 ha</b>

#### Im Baugebiet sind vorgesehen:

11 II- geschoßige Wohngebäude mit	ca. 14-18 Wohneinheiten u. ca. 20-25 Garagen- Stp.
-----------------------------------	---

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 50 Personen mit ca. 5-6 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse: s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

### 5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene, innerörtliche Gemeinde- und Siedlungsstraßen 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 2017*

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

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- **Bayernwerk AG**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

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

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. Verfahrenshinweise:

Da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht erreicht wird und auch keine sonstigen Anhaltspunkte entgegenstehen,

erfolgt die Bebauungsaufstellung als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 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 bis 29.05** sind wegen dem stark bewegten Gelände mit NN-Kote für Oberkante Fertigfußboden im EG festgesetzt und nicht auf das natürliche Gelände bezogen.

Die Höhenfestsetzung der Baukörper erfolgt auf Grundlage der vorhanden Geländehöhen und der geplanten Ausbauhöhen am Straßenrand in enger Abstimmung mit dem Ing.Büro das die Tiefbaumaßnahme plant. Nach Vorlage der endgültigen Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.

Durch diese Höhenfestsetzung sollen unnötige Eingriffe in das Gelände vermieden und eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet gesichert werden.

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. 29.05 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.

## 9. Anlagen

- 1 Blatt Flächenaufgliederung
- 1 Schemaschnitt mit Höhenfestsetzungen

**10. Änderung v. 11.05.2016:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden im Textteil eingearbeitet.

Wegen Überschneidung der Geltungsbereiche des B-Planes „St.-Korbinian-Straße“ mit dem älteren B-Plan „Mesmering-Nordwest“ wird zur Rechtsklarheit die Bezeichnung wie folgt geändert:

Änderung des Bebauungsplanes „Mesmering-Nordwest“-Teilgebiet „St.-Korbinian-Straße“

Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes „Mesmering-Nordwest“ werden durch die Festsetzungen dieses B-Planes „St.-Korbinian-Straße“ ersetzt.

Alle Änderungen/Ergänzungen sind in „**blauer**“ Schrift hervorgehoben.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

**Erneute Änderung v. 16.11.2016:**

Äußerungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB nach § 4a (3) BauGB erforderten keine weitere Änderung der Planung.

Allerdings hat die Nachfrage von Bauwerbern ergeben, dass überwiegend freistehende Einfamilienhäuser gewünscht werden. Daher sieht der Gemeinderat die Erfordernis, die Planung im Bereich der Parz.-Nrn. 8 bis 11 so zu ändern, wie im Vorentwurf vom 15.01.2016 vorgesehen und in diesem Bereich keine Doppelhäuser zu ermöglichen.

Alle Änderungen/Ergänzungen sind in „**blauer**“ Schrift hervorgehoben.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

**Satzungsbeschluss v. 11.01.2017:**

Äußerungen aus der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB nach § 4a (3) BauGB erforderten keine Änderung oder Ergänzung der Planung. Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt, ansonsten ist die Satzungsausfertigung unverändert.

Schwindegg,

Obertaufkirchen, den .....

Vorentwurf: **25.01.2016**

Entwurf: **09.03.2016**

geändert: **11.05.2016**

erneut geändert: **16.11.2016**

Der Entwurfsverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

.....  
Franz Ehgartner, 1.Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN,**  
**Änderung des Bebauungsplanes „Mesmering-Nordwest“-Teilgebiet**  
**„St.-Korbinian-Straße“**  
 i.d.F. v. 09.03.2016, geä. 11.05.2016, erneut geä. 16.11.2016

**ENTWURF - geä.**

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	620 m²	670 m²				
02	Parz. 02	710 m²	710 m²				
03	Parz. 03	720 m²	720 m²				
04	Parz. 04	720 m²	720 m²				
05	Parz. 05	715 m²	715 m²				
06	Parz. 06	715 m²	715 m²				
07	Parz. 07	570 m²	665 m²				
08	Parz. 08	665 m²	665 m²				
09	Parz. 09	665 m²	665 m²				
10	Parz. 10	665 m²	665 m²				
11	Parz. 11	665 m²	665 m²				
			0 m²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	7.430 m² 98,09 v.H.	145 m² 1,91 v.H.	<b>7.575 m²</b> 100,0 v.H.		7.575 m²	88,08 v.H.
10	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 1	615 m²	0 m²	615 m²	7,15 v.H.		
11	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 2	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.		
12	Öffentl. Verkehrsflächen für	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	615 m²	7,15 v.H.
13	Öffentl. Grünfläche	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.		
14	Öffentl. Grünflächen-Innen (Mehrzweckstreifen, Begleitgrün)	0 m²	410 m²	410 m²	4,77 v.H.	410 m²	4,77 v.H.
15	Öffentl. Fußweg-unversiegelt	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.		
16		0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	0 m²	0,0 v.H.
<b>I</b>	<b>ca. BAULAND-FLÄCHE, von Fl.-Nr. 4/1</b>					<b>8.600 m²</b>	<b>100,0 v.H.</b>

<b>ca. B-PLAN - BRUTTO-GESAMTFLÄCHE</b>	<b>8.600 m²</b>
---	-----------------

Schwindegg 25.01.2016 ,geä. 09.03./11.05./11.05.2016

Architekt Thomas Schwarzenböck