

GEMEINDE NIEDERTAUFKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

TEXT-TEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

“EINFELD II“

M 1:1000

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

Die Gemeinde Niedertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, 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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

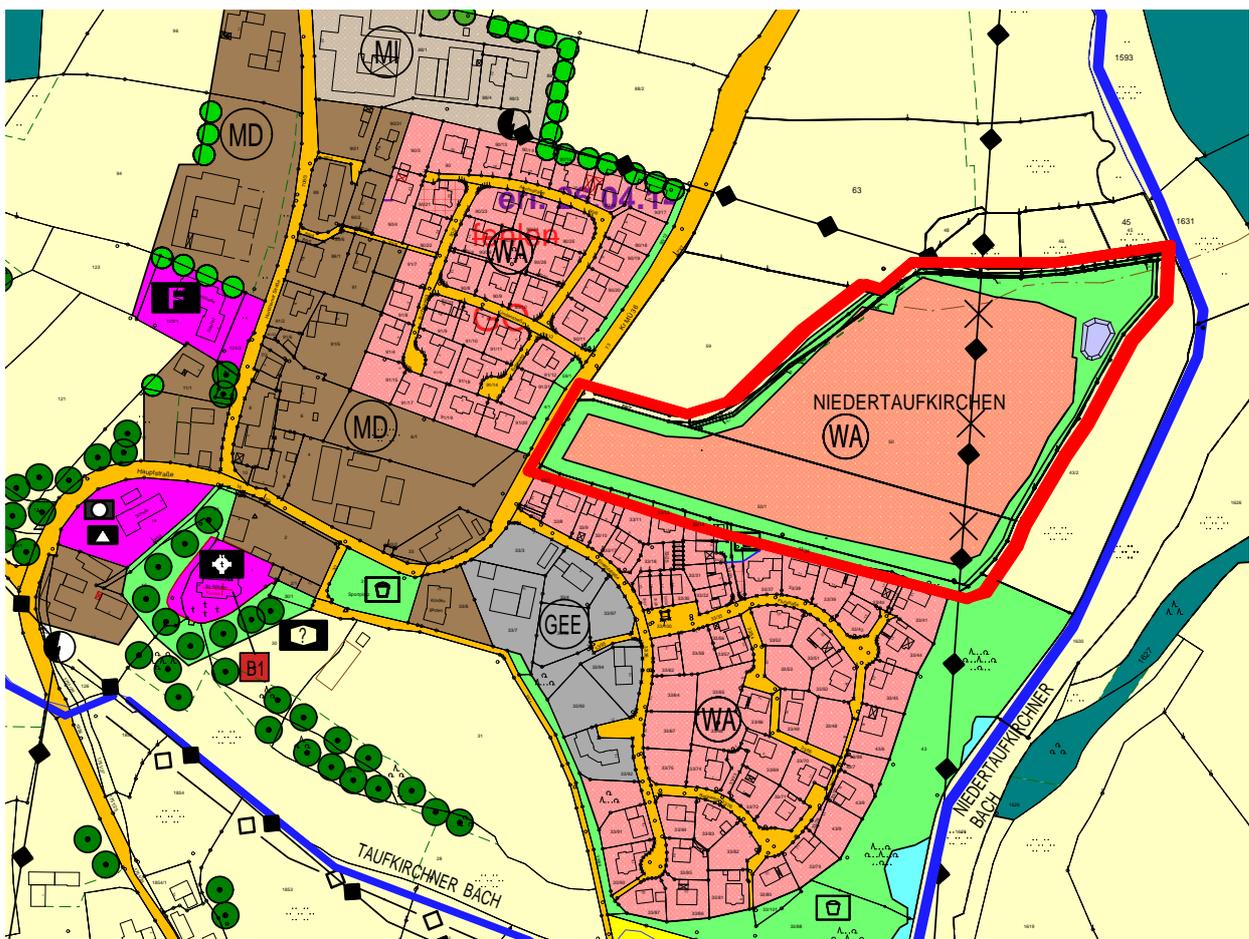
Vorentwurf am **16.07.2013**
geä.

Entwurf am **11.06.2014**
Geändert Ä am **SATZUNG**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE

M 1 : 5000

mit **6. Änderung i.d.F.v. 11.06.2014** (Entwurf, parallel im Verfahren)



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

DANIELA REINGRUBER **DIPL.ING.**
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a.INN
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com

A) FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 frei
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- | | | | |
|----|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| II | Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO): | max. 0,35 | < 600 m ² Grundstücksgröße |
| | und | max. 0,30 | > 600 m ² Grundstücksgröße |
| | Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO): | max. 0,50 | für EFH u. DHH |
| | und | max. 0,60 | für MFH |
- 1.4 II max. 2 „Vollgeschosse“
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:
-  Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
nicht bindend für Garagengebäude (s. Ziff. 4.1)
-  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 Firstrichtung: Bei allen Wohn- und Nebengebäuden kann aufgrund der Topographie des Baugebietes die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Grundstücksgrenze erfolgen.
- 2.3 **o** 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 mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden.
- 2.7  Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungen) mit max. 4 Wohneinheiten sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen (Parz.Nrn. 1-5) zulässig.
- 2.8 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden. Sie sind nur im Bereich der bebaubaren Grundstücksflächen und nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig.

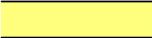
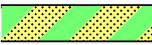
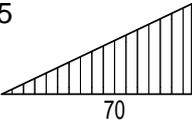
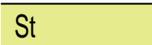
3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt
500 m² für Einzelhäuser und 320 m² für Doppelhaushälften

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen
- 4.2 Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen einzuhalten.
- 4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.4  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 4.5  Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.6 Stellplatzschlüssel:
pro Wohneinheit werden 2,0 Stp festgesetzt
- 5.-10. entfällt

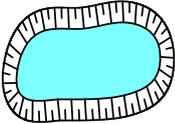
11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentlicher Feldweg, unversiegelt
- 11.3  Öffentlicher Fußweg, unversiegelt mit Schotterrassen, Kies o.ä, mit Ausbaubreite ca. 2,0-2,5 m, die Lage innerhalb der Grünflächen ist variabel
- 11.4  Öffentlicher Mehrzweckstreifen, unversiegelt für Ver- u. Entsorgungsleitungen und Mülltonnen zur Abholung; die Anlage mit Schotterrassen u. Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung unzulässig, die sich mehr als 0,80 m über Oberkante Fahrbahnbelag erhebt. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,50 m beginnt.
- 11.6  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.7 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
12. entfällt

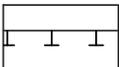
13. Führung von Versorgungsanlagen u. -leitungen

- 13.1  20 kV-Freileitung der Kraftwerke Grandl, Ödmühle zu verkabeln
- 13.2  Trafostation

14. Flächen für die Behandlung von Niederschlagswasser

- 14.1 frei
- 14.2 Anfallendes Niederschlagswasser wird über den öffentlichen Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung dem „Niedertaufkirchner Bach“ zugeführt.
- 14.3  Regenrückhaltebecken
- 14.4 Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

15. Grünordnung

- 15.1  Auf den öffentlichen Grünflächen sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme gemäß der Artenliste als Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Lage der geplanten Bäume kann zugunsten von Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich.
- 15.2  Auf den privaten Baugrundstücken ist je 200m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden. Die Pflanzung der Bäume ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- 15.3  Als Eingrünung ist eine arten- und strukturreiche Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen
- 15.4  Ausgleichsfläche siehe 16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 15.5  Die öffentliche Grünfläche ist zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz festgesetzt, welcher gestalterisch in die öffentliche Grünfläche zu integrieren ist. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 70% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen
- 15.6 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen
15. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

- 15.8 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 15.9 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 15.10 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung vorzunehmen.
- 15.11 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen. Das Mindestmaß der Baumgruben beträgt:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume und Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- 15.12 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 15.13 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- 15.14 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen.
- Großbäume:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
- Kleinbäume:
Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
- Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:
Größe mind. 3xv., mDB., STU 14-16 cm
- Sträucher:
Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus – Schneeball
Viburnum lantana - Schneeball
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

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 16.1 Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets:
Die Fläche von 3700m² wird innerhalb des Planungsgebiets der Flurnummer 50/Teil der Gemarkung Niedertaufkirchen ausgeglichen.

Lageplan:

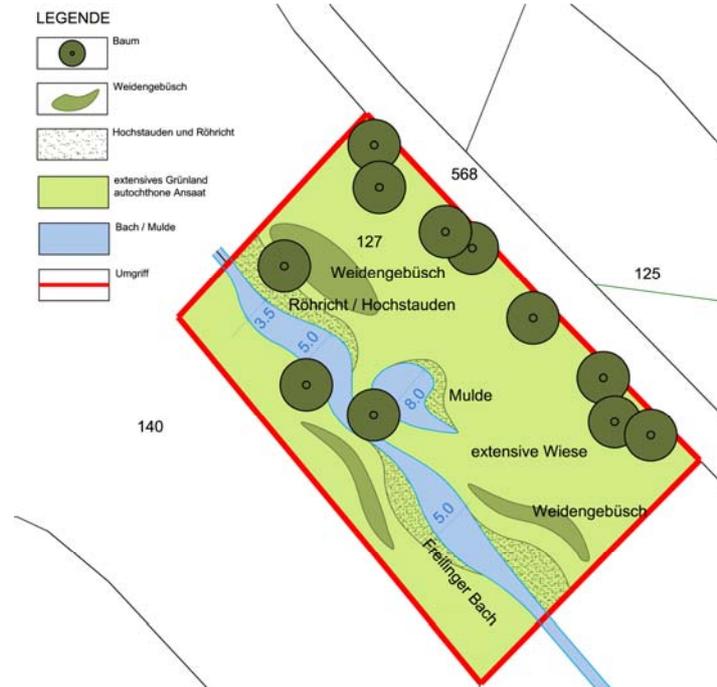


- 16.1.1 Es ist eine Magerwiese mit Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Oberboden im Bereich der Magerwiese wird abgetragen und heimisches, autochthones Saatgut angesät. Die Magerwiese wird ab 15. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Der Anteil der Strauchgruppen beträgt mindestens 25%. Als Strauchgruppen sind Gehölze gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 16.2 Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets:
Die Fläche von 4233m² wird auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 127 der Gemarkung Niedertaufkirchen, ausgeglichen.
Der Freilinger Bach wird in diesem Abschnitt gemäß Lageplan aufgeweitet. Des Weiteren wird eine wechselfeuchte Mulde mit unterschiedlich gestaltetem Relief angelegt. Die Tiefe beträgt 80-100cm. Hochstauden und Röhrichtpflanzungen begleiten den Bach ebenso wie Weidengehölze. Auf der restlichen Fläche wird eine extensive Wiese angelegt. Entlang der Straße und am Bach sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Lagepläne:





- 16.2.1 Auf der Ausgleichsfläche sind Groß- oder Kleinbäume gemäß Plan und Artenliste zu pflanzen.
- 16.2.2. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dafür ist der Oberboden abzuschieben und eine Wiese aus heimischem, autochthonem Saatgut anzusäen. Die extensive Wiese wird ab 15. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 16.2.3 Als Weidengebüsch sind Weiden gemäß Plan und Artenliste zu pflanzen.
- 16.2.4 Entlang des Freilinger Baches ist an den gekennzeichneten Stellen eine Röhricht- bzw. Hochstaudenpflanzung in einer Breite von durchschnittlich 2m vorzusehen.
- 16.3 Die Ausgleichsflächen sind extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 16.4 Die Anlage der Ausgleichsflächen ist mit dem Bau der Erschließung des 1. Bauabschnitts vorzunehmen.
- 16.5 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- 16.6 Die Ausgleichsflächen sind im Gelände mit geeignetem Material, zum Beispiel Robinien- oder Eichenpflocken, zu kennzeichnen.
- 16.7 Alle Pflanzungen sind mit autochthonem Pflanzmaterial auszuführen.

17.-26. entfällt

27. Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung

 Vermessung in Metern, z.B. 6,5 m

29. Bauliche Gestaltung

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

Höhenentwicklung der Gebäude:

29.01

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

Im ansteigenden Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

„Trockene“ Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 0,50 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,50 m abgestuft auszubilden.

Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.

29.02

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße an der Zufahrtseite liegen. Mess-Bezugspunkt ist der grundstückseitige Straßenrand in Gebäudemitte – **oder** – max. 0,15 m über OK natürlichem Gelände mittig an der hangseitigen Gebäudeaußenwand.

29.03

Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede und der möglichen Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt begrenzt:

II max. 5,75 m für Einzel- und Doppelhäuser

max. 6,00 m für Mehrfamilienhäuser

Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.

29.04

entfällt

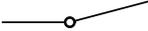
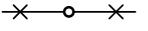
Gestaltung des Daches:

- 29.05 Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 29.06 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
von 18 bis max. 30 Grad,
bei Neigung > 25 Grad sind nur Satteldächer zulässig,
 ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.07 Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind für Garagen und Nebengebäude extensiv begrünte, flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.
- 29.08 Dachgauben sind unzulässig
- 29.09 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind zulässig, die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.10 frei

Einfriedungen:

- 29.11  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.12 entfällt
- 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, Gabionen o.ä. zulässig. Dies gilt nicht für die straßenseitigen Einfriedungen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 435.00 NN
50/1	Furstücknummer, z.B. 50/1
	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 sowie an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Bezüglich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Garagen-Standort:

Bedingt durch von der Plandarstellung abweichende Grundstückszufahrten erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Mehrzweckstreifen und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. 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 VG- Rohrbach.
Vermessungsamt Mühldorf a.Inn

v. April 2012
Stand: ca. Dez. 2011

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

“EINFELD II“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **07.05.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2013 hat in der Zeit vom **11.11.2013** bis einschließlich **19.12.2013** statt.

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 16.07.2013 hat in der Zeit vom **06.11.2013** bis einschließlich **10.12.2013** stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **11.06.2014** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **01.09.2014** bis einschließlich **02.10.2014** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **21.08.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **11.06.2014** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **21.08.2014** bis einschließlich **24.09.2014** beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **14.10.2014** den Bebauungsplan in der Fassung vom **11.06.2014** gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Rohrbach, den **20.01.2015**

Siegel

.....
Anneliese Schaber, 2. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Rohrbach, den **20.01.2015**

Siegel

.....
Anneliese Schaber, 2. Bürgermeisterin

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am **20.01.2015** Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach **§ 10 Abs. 4 BauGB** wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach 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**).

Rohrbach, den **20.01.2015**

Siegel

.....
Anneliese Schaber, 2. Bürgermeisterin

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE NIEDERTAUFKIRCHEN**
Geändert

vom **16.07.2013**
am

für das Gebiet:

“EINFELD II“

1. **Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedertaufkirchen i.d.F.v. 11.09.86, mit 1. und 3. Änderung i.d.F.v. 27.08.1993 und mit parallel laufendem F-Plan-Änderungsverfahren (6. Änderung) entwickelt.

2. **Angaben zum Plangebiet:**

Das Plangebiet für das neue Wohnbaugebiet ist in mind. 2-3 Abschnitten vorgesehen.

Das Baugebiet wird im Südwesten begrenzt von der Kreisstraße Mü 36, im Süden vom bestehenden Wohngebiet „Einfeld“, im Nordwesten und Norden geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über, im Osten trennt es ein schmaler Ackerstreifen vom Niedertaufkirchner Bach.

Wegen wirtschaftlicher Anbindemöglichkeit an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser u. Kanal) an der Nordostecke des Baugebietes „Einfeld“ ist eine abschnittsweise Realisierung von der Talseite in Richtung Kreisstraße erforderlich.

Die Überplanung der freien Fläche zwischen dem Baugebiet und der Kr Mü36 für Wohnbebauung, ist erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen, wenn wieder Bedarf an Wohnbauflächen in Niedertaufkirchen besteht.

Das Gelände fällt gleichmäßig geneigt ab in Richtung Südosten.

Zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes sind Gutachten vorgesehen, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der Erkenntnisse von den angrenzenden Baugebieten ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich sein wird.

Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden. Für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ sind gegebenenfalls auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. 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 vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 4,273 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 dringendem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Niedertaufkirchen hat sich der Gemeinderat dazu entschieden mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre zu schaffen.

Abgesehen von 4 Baugrundstücken im Baugebiet „Einfeld“, wovon bei einem Verkaufsverhandlungen laufen, verfügt die Gemeinde in Niedertaufkirchen über keine weitere Wohnbaugrundstücke mehr.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll in mind. 2-3 Bauabschnitten eine maßvolle Wohnbebauung mit ca. 35 Parzellen ermöglicht werden.

Die im Osten an das Baugebiet angrenzende Fläche der FI-Nr. 43/2 wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist nicht verfügbar.

Bei späterer Verfügbarkeit der Fläche soll diese ~~gemäß der Darstellung in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes~~ als zusätzliche Eingrünung für das Ökokonto der Gemeinde Verwendung finden.

4. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	4,2730 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen:

35 II- geschoßige Wohnhäuser mit ca. 60 Wohneinheiten u. ca. 60 Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 10-15 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 2,5 Personen/Wohnung, werden dann ca. 150 Personen mit ca. 35-40 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

siehe Anhang, letzte Seite

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über die angrenzende Kreisstraße Mü36 Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

Die innere Erschließung des Baugebietes soll entsprechend der Bauabwicklung in Abschnitten realisiert werden.

Zur bestehenden Siedlung sind Fußweganbindungen vorgesehen.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2015

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

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2015

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Grandl GmbH, Ödmühle

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2015

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 für die Erschließungs- und KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den **Umweltbericht** vom **Landschaftsarchitekturbüro Grünfabrik** i.d.F.v. 11.06.2014, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Region und im Gemeindebereich, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum des Ortes Niedertaufkirchen 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 u. 2.7) bei Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Ortsrand - Bebauung nicht einfügen.

Höhenlage der Gebäude:

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

Die Höhenfestsetzung Ziff. 25.02 für OK EG-Fertigfußboden mit max. 15 cm über OK-Straße bzw. OK- Gelände erfolgt zur Vermeidung von Problemen durch abfließendes Hangwasser.

Für die max. Baukörperhöhen nach Ziff. 29.03 wurde als Bezug das Maß von OK- Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

9 Änderungen zum Entwurf v. 11.06.2014:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in Schriftfarbe „**blau**“ bzw. „**grün**“ dargestellt, im Planteil wurden die Planzeichen „Firstrichtung“ herausgenommen, die Fußwegführung an der Ostgrenze angepasst und die 4 Grundstücke im Norden auf Wunsch des Eigentümers verkleinert. Des Weiteren wurden die Baufenster ergänzt und das Regenwasserrückhaltebecken verlegt.

Satzungsbeschluss v 14.10.2014:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten keine Änderungen.

Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt.

10. Anlagen

- 1 Blatt Flächenaufgliederung
- 1 Schemaschnitte mit Geländehöhen
- 1 Umweltbericht

Schwindegg, **16.07.2013**

Rohrbach, den

Entwurf: 11.06.2014

Satzung: 14.10.2014

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....
Anneliese Schaber, 2. Bürgermeisterin

BV: **BEBAUUNGSPLAN "EINFELD II"**

Bauherr: **GEMEINDE NIEDERTAUFKIRCHEN**

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

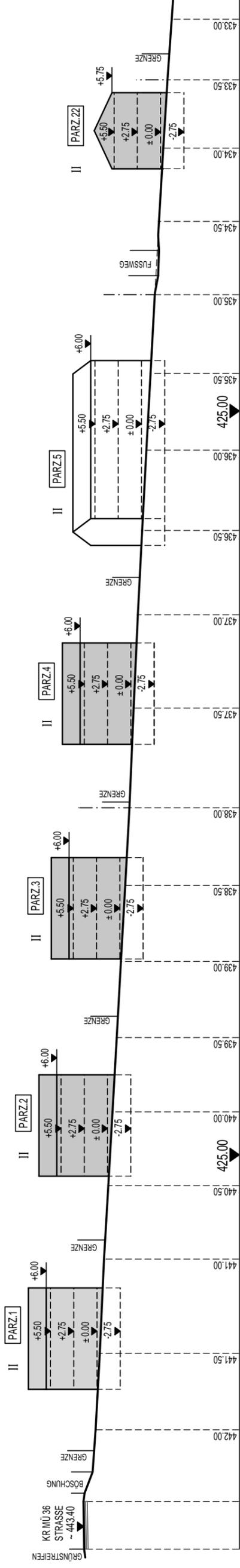
Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Gesamt-Su		Gesamt-Su	%Verh.
		Bauland	Eingrünung					
01	Parz. 01	950 m ²	0 m ²	950 m ²				
02	Parz. 02	950 m ²	0 m ²	950 m ²				
03	Parz. 03	950 m ²	0 m ²	950 m ²				
04	Parz. 04	950 m ²	0 m ²	950 m ²				
05	Parz. 05	950 m ²	0 m ²	950 m ²				
06	Parz. 06	605 m ²	0 m ²	605 m ²				
07	Parz. 07	640 m ²	0 m ²	640 m ²				
08	Parz. 08	725 m ²	0 m ²	725 m ²				
09	Parz. 09	590 m ²	0 m ²	590 m ²				
10	Parz. 10	550 m ²	0 m ²	550 m ²				
11	Parz. 11	550 m ²	0 m ²	550 m ²				
12	Parz. 12	550 m ²	0 m ²	550 m ²				
13	Parz. 13	650 m ²	0 m ²	650 m ²				
14	Parz. 14	670 m ²	0 m ²	670 m ²				
15	Parz. 15	700 m ²	0 m ²	700 m ²				
16	Parz. 16	815 m ²	0 m ²	815 m ²				
17	Parz. 17	525 m ²	0 m ²	525 m ²				
18	Parz. 18	525 m ²	0 m ²	525 m ²				
19	Parz. 19	840 m ²	0 m ²	840 m ²				
20	Parz. 20	850 m ²	0 m ²	850 m ²				
21	Parz. 21	800 m ²	0 m ²	800 m ²				
22	Parz. 22	760 m ²	0 m ²	760 m ²				
23	Parz. 23	850 m ²	0 m ²	850 m ²				
24	Parz. 24	850 m ²	0 m ²	850 m ²				
25	Parz. 25	780 m ²	0 m ²	780 m ²				
26	Parz. 26	790 m ²	0 m ²	790 m ²				
27	Parz. 27	1.015 m ²	0 m ²	1.015 m ²				
28	Parz. 28	980 m ²	0 m ²	980 m ²				
29	Parz. 29	990 m ²	0 m ²	990 m ²				
30	Parz. 30	955 m ²	0 m ²	955 m ²				
31	Parz. 31	955 m ²	0 m ²	955 m ²				
32	Parz. 32	825 m ²	0 m ²	825 m ²				
33	Parz. 33	775 m ²	0 m ²	775 m ²				
34	Parz. 34	775 m ²	0 m ²	775 m ²				
35	Parz. 35	825 m ²	0 m ²	825 m ²				
36		0 m ²	0 m ²	0 m ²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	27.460 m²	0 m²	27.460 m²			27.460 m²	64,26 v.H.
		100,0 v.H.	0,0 v.H.					
40	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen für Anschluss-Straße-Nord (B 7,0 m)	1.795 m ²	0 m ²	1.795 m ²	1.795 m ²	4,2 v.H.	5.520 m²	12,92 v.H.
41	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Ring-Nord-Süd u. Stich (B 6,0 m)	2.765 m ²	0 m ²	2.765 m ²	2.765 m ²	6,47 v.H.		
42	Begleitgrün-Aufweitungen für öffentl. Parkflächen	360 m ²	0 m ²	360 m ²	360 m ²	0,84 v.H.		
43	Öffentl. Verkehrsflächen für Fußweg im Norden, Fl-Nr. 49/2	600 m ²	0 m ²	600 m ²	600 m ²	1,4 v.H.		
44	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Sonstige	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0,0 v.H.		
45	Öffentl. Fußwege, unversiegelt an Ostseite	765 m ²	0 m ²	765 m ²	765 m ²	1,79 v.H.	1.280 m²	3,00 v.H.
46	Öffentl. Fußwege, unversiegelt an Südseite	325 m ²	0 m ²	325 m ²	325 m ²	0,76 v.H.		
47	Öffentl. Fußwege, unversiegelt in Innenbereichs-Grünfläche	190 m ²	0 m ²	190 m ²	190 m ²	0,44 v.H.		
48	Öffentl. Grünfläche Außen Nord zu Feldweg	0 m ²	3.900 m ²	3.900 m ²	3.900 m ²	9,13 v.H.	8.470 m²	19,82 v.H.
49	Öffentl. Grünfläche Außen Ostseite zu Fußweg	0 m ²	1.235 m ²	1.235 m ²	1.235 m ²	2,89 v.H.		
50	Öffentl. Grünfläche Außen Südseite zu besteh. Baugebiet	0 m ²	2.150 m ²	2.150 m ²	2.150 m ²	5,03 v.H.		
51	Öffentl. Grünflächen-Innen (Aufweitungen u. Spielplatz)	0 m ²	1.005 m ²	1.005 m ²	1.005 m ²	2,35 v.H.		
52	Begleitgrün 5 m zur Kr Mü 36 (Vorhaltung Radweg etc.)	0 m ²	180 m ²	180 m ²	180 m ²	0,42 v.H.		
53	Gemeinbedarfsflächen Spielplatz in Grünfläche enthalten	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0,0 v.H.	0 m²	0,00 v.H.
54	Regenwasser- Rückhaltebecken auf Fl-Nr. 43 - entfällt, in Eingrünung	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0,0 v.H.	0 m²	0,00 v.H.
	ca. BAULAND-FLÄCHE, gesamt						42.730 m²	100,00 v.H.

Schwindegg

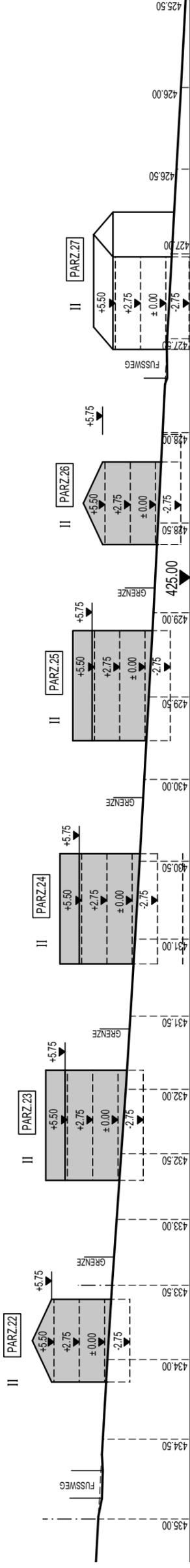
16.07.2013
11.06.2014

Vorentwurf
Entwurf

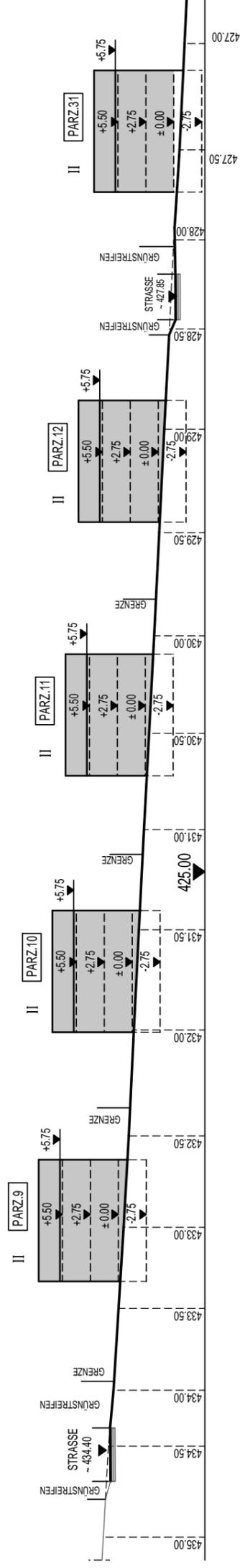
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner



SCHEMASCHNITT - SÜDL. BEREICH
PARZ. 1 - PARZ. 22



SCHEMASCHNITT - SÜDL. BEREICH
PARZ. 22 - PARZ. 27



SCHEMASCHNITT - NÖRDL. BEREICH
PARZ. 9 - PARZ. 12 und PARZ. 31

NIEDERTAUKKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
" EINFELD II "

SCHEMA-SCHNITTE

am BEISPIEL PARZELLE 1 - 5 und 22 - 26 südl. BEREICH
am BEISPIEL PARZELLE 9 - 12 und 31 nördl. BEREICH
M 1 : 500

VORENTWURF -16.07.2013
ENTWURF -11.06.2014
SATZUNG

ENTWURFSVERFASSER :

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL: 08082 / 9420.6 FAX : 08082 / 9420.7
E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com