

**Bebauungsplan M 1:1000**

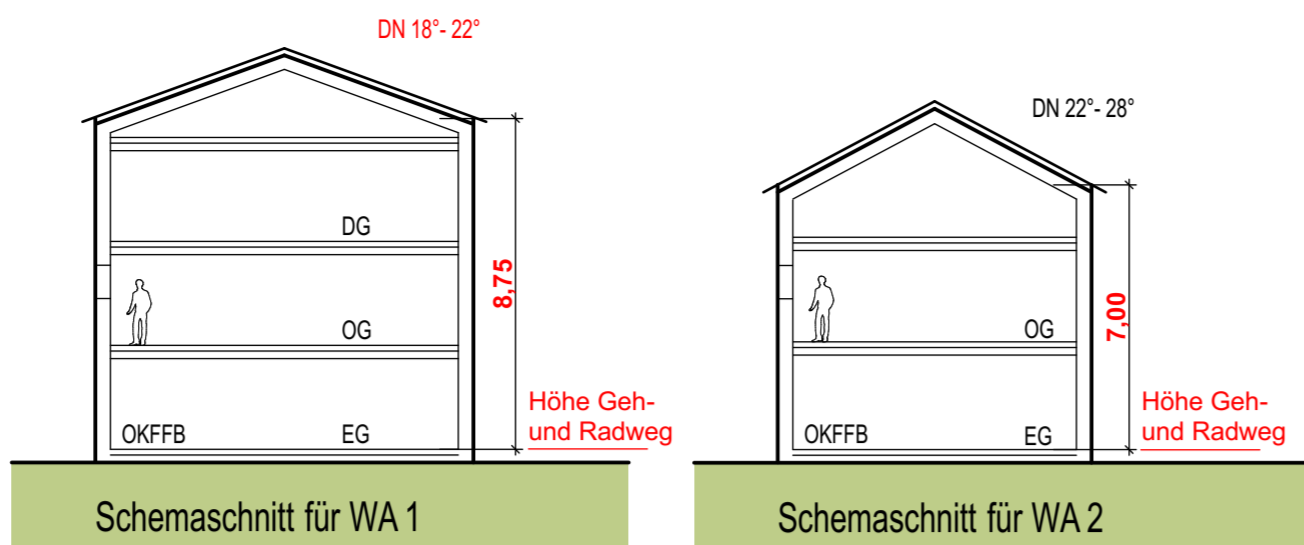
**Die GEMEINDE TAUFKIRCHEN (VILS)**

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 86 "Ehemaliges Bahnhofsgelände Taufkirchen (Vils)" als Satzung. Diese Planung ersetzt vollständig die Urfassung des Bebauungsplans vom 21.01.2014

# SATZUNG

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- A.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A.02 Baugrenze für bauliche Anlagen einschl. Carports und Garagen
- A.03 Baugrenzen für Garagen, Carports und offene Stellplätze
- A.04 Baugrenzen nur für offene Stellplätze
- A.05 Straßenbegrenzungslinie
- A.06 Ein-/ Ausfahrt Garagen/ Carports
- A.07 Böschung
- A.08 öffentliche Verkehrsfläche
- A.10 öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
- A.11 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (WA1 und WA2)
- A.12 WA Allgemeines Wohngebiet
- A.13 z.B. WH 6,50 zulässige max. Wandhöhe
- A.14 z.B. DN 22°-28° zulässige Dachneigung
- A.15 SD Satteldach
- A.16 WD Walmdach
- A.18 CP Carport
- A.19 GA Garage
- A.20 Hauptfirstrichtung
- A.21 z.B. GR 120 m² zulässige max. Grundfläche
- A.22 Grünfläche
- A.23 zu pflanzende Sträucher
- A.24 zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
- A.25 zu pflanzende Bäume 3. Ordnung
- A.26 zu erhaltende Sträucher
- A.27 zu erhaltende Bäume
- A.28 Spielplatz
- A.29 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



**Schemaschnitte M 1:200**

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

- B.1 Art der baulichen Nutzung:**  
WA , Allgemeines Wohngebiet - gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind unzulässig. Es gilt die offene Bauweise.
- B.2 Maß der baulichen Nutzung:**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige max. Grundfläche, die zulässige max. Wandhöhe, sowie die zulässige Dachneigung bestimmt.
- B.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- B.2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- B.2.3 Eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude, sowie Vordächer und Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Die Anbauten dürfen insgesamt nicht länger als 1 Drittel der jeweiligen Außenwand sein. Die jeweilige Grundfläche darf einschl. aller Anbauten und untergeordneter Bauteile nicht überschritten werden.
- B.2.4 Die Grünflächen sind von Nebenanlagen freizuhalten.
- B.2.5 Allgemein sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

**B.3 Äußere Gestaltung:**

- B.3.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,3 m über bzw. unter OK des bestehenden Fuß- und Radwegs im Osten zulässig (gemessen in der Flucht der Nordfassade des Hauptgebäudes).**
- B.3.2 Gebäude:  
Folgende Gebäudetypen sind zulässig:

<b>WA 1:</b>	Wandhöhe:	maximal 8,75 m über Oberkante des bestehenden Fuß- und Radwegs im Osten (gemessen in der Flucht der Nordfassade des Hauptgebäudes). Oberer Wandabschluss ist der Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenhaut.
	Dachneigung:	18° - 22°
	Dachform:	Satteldach oder Walmdach
	Eingeschossige Anbauten, Garagen und Carports müssen mit Flachdächern oder Pultdächern, Dachneigung max. 7°, ausgebildet werden.	
	Aufbauten:	max. 2 Dachgauben je Dachseite zulässig
	Firstrichtung:	Die Firstrichtung muss sich immer parallel zur Längsseite des Gebäudes erstrecken.
<b>WA 2:</b>	Wandhöhe:	maximal 7,00 m über Oberkante des bestehenden Fuß- und Radwegs im Osten (gemessen in der Flucht der Nordfassade des Hauptgebäudes). Oberer Wandabschluss ist der Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenhaut.
	Dachneigung:	22 - 28°
	Dachform:	Satteldach oder Walmdach
	Eingeschossige Anbauten, Garagen und Carports können auch mit Flachdächern oder Pultdächern ausgebildet werden.	
	Aufbauten:	Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig

**Für beide gilt:** Die Höhenlage ist so zu wählen, dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss allseitig max.-20 cm oberhalb des natürlichen Geländes liegt.

- B.3.3 In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN0G) ist die Verwendung von Kupferdächern aller Art grundsätzlich ausgeschlossen. Dies gilt auch für Nebengebäude.
- B.4 Stellplätze und Garagen:**
- B.4.1 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils).  
In WA1 muss darüber hinaus ein zusätzlicher Besucherparkplatz je Parzelle errichtet werden.
- B.4.2 Zufahrten (ausgenommen die Anliegerstraße) und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies und Pflastersteine bzw. Plattenbeläge mit Grasfugen zu verwenden.
- B.4.3 Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze dagegen sind in den dafür ausgewiesenen Flächen und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- B.5 Einfriedungen:**
- B.5.1 Gartenmauern sind nicht zugelassen.
- B.5.2 Sämtliche Einfriedungen dürfen höchstens 1,10 m hoch sein.
- B.5.3 Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen.

**B.6 Grünordnerische Festsetzungen:**

- B.6.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar.
- B.6.2 Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
- B.6.3 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- B.6.4 Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muß mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- B.6.5 Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel- und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:  
 Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
 Betula pendula - Hänge-Birke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fagus sylvatica - Rot-Buche  
 Pyrus communis - Gemeine Birne  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
 Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehdorn  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- B.6.6 Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:  
 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume: Hochstamm 3xv. mDb. Stu.18-20

Als Bäume 1. Ordnung stehen folgenden Arten zur Auswahl:  
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
 Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

Als Bäume 3. Ordnung stehen folgenden Arten zur Auswahl:  
 Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn  
 Amelanchier lamarckii - Felsenbirne  
 Cornus mas - Kornelkirsche

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:  
 v.Str 6Tr 60-100, Pflanzenabstand 1,5 m  
 Als Sträucher im Bereich der öffentlichen Grünflächen stehen folgenden Arten zur Auswahl:  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
 Prunus spinosa - Schlehdorn  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- B.6.7 Öffentliche Grünflächen, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

**C. HINWEISE:**

- C.01 bestehende Stromleitungen
- C.02 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- C.03 Aufzulösende Grundstücksgrenze
- C.04 Vorgeschlagener Baukörper
- C.05 Bestehender Baukörper
- C.06 z.B. Grundstücksnummerierung
- C.07 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- C.08 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanalsysteme anzuschließen. Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.
- C.09 Für aufgedundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.12 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- C.10 Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen, die Versorgung der Toilettenspülung ist auf Antrag bei der Gemeinde Taufkirchen (Vils) möglich.
- C.11 Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig.
- C.12 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.
- C.13 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.
- C.14 Altlasten:  
Das ehemalige Bahnhofsgelände wurde beim Bahnbau innerhalb des Überschwemmungsgebietes hochwassersicher aufgefüllt. Folglich ist mit unterschiedlichem Auffüllmaterial zu rechnen. Das Plangebiet liegt im Bereich kartierter Altlasten. Die belasteten Flächen sind unter fachgutachtlicher Begleitung auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Die Gefährdungsfreiheit des Geländes hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser sowie Boden-Nutzpflanze nach der BBodschV (Bundesbodenschutzverordnung) ist gegenüber dem Landratsamt Erding nachzuweisen. Hierzu gehört auch die Vorlage entsprechender Entsorgungsnachweise.

**VERFAHRENSVERMERKE**

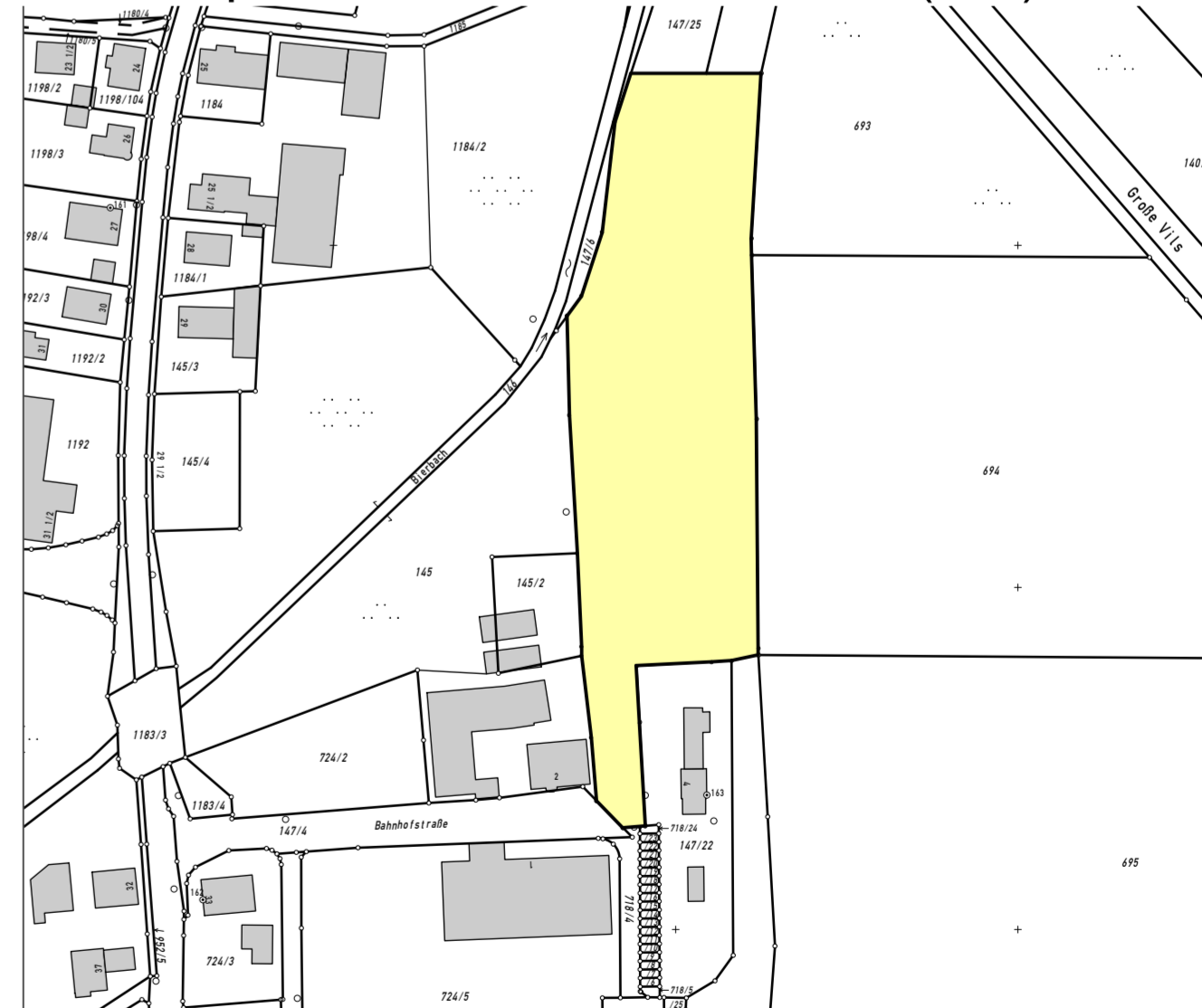
- 1. Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat in seiner Sitzung am ..... die 01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Ehemaliges Bahnhofsgelände Taufkirchen (Vils)" im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- 3. Behörden- und Trägerbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 4. erneute Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- 5. erneute Behörden- und Trägerbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- 6. Satzungsbeschluss:**  
Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 7. Ausfertigung:**  
Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ..... ausgefertigt.
- 8. Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 85 "Ehemaliges Bahnhofsgelände Taufkirchen (Vils)" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Taufkirchen (Vils) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Taufkirchen (Vils), den ..... Siegel

Franz Hofstetter, 1. Bürgermeister

# 01. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 86: EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE TAUFKIRCHEN (VILS)

Gemeinde Taufkirchen (Vils)  
Rathausplatz 1 84416 Taufkirchen (Vils)



**Übersichtsplan M 1:2000**

**Planverfasser:**

**ANGER GROH ARCHITEKTEN**  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Raßmayergasse 17 85435 Erding  
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

**MUSSWIG LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**  
christian musswig stadtplatz 80 tel 08631-195384  
dipl.-ing. (FH) isa 84453 muhdorf mobil 0179-9082476  
fax 08631-1673970

**Plandatum:** 30.05.2017