

V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Taufkirchen (Vils) am 02.12.2022
Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung vom 04.02.2020 genehmigt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 10.02.2022 bis einschließlich 13.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Ummapung abgesehen wird.

Taufkirchen (Vils) am 02.12.2022
Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

Der beschriebenen, Bekannten und sonstigen Titeln öffentlicher Besorgung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2022 bis einschließlich 13.09.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Taufkirchen (Vils) am 02.12.2022
Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2020, redaktionell geändert am 22.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Taufkirchen (Vils) am 11.01.2023
Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

Ausgestellt:
Taufkirchen (Vils), den 02.12.2022

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ursprünglich durch Aushang am 07.12.2022. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Taufkirchen (Vils) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bekanntmachung ist der Gemeinderat am 11.01.2023 in der Sitzung des Saal 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB mitgeteilt worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Taufkirchen (Vils) am 11.01.2023
Stefan Haberl, 1. Bürgermeister

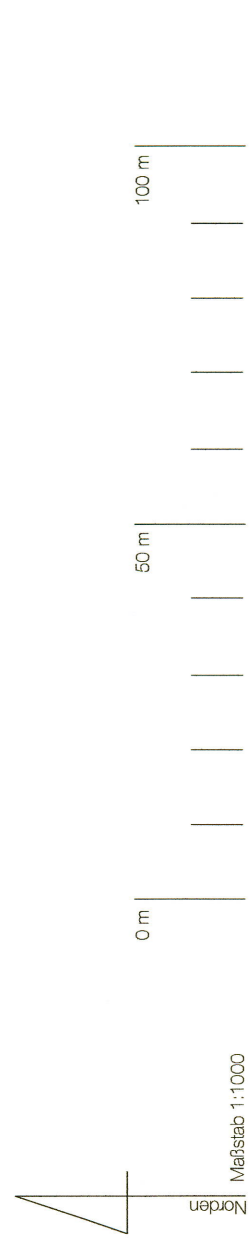
GEMEINDE TAUFKIRCHEN (VILS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 111 "HUBENSTEIN-NORD"

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung



von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR
Am Kien 11, 81241 München | Tel: 089 361022 | mail@angerer.de

München, den 04.02.2020
geändert am 22.11.2022 (redaktionell)

Fernwärme

Im Geltungsbereich besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an ein öffentliches Fernwärmenetz. Im Hinblick auf eine CO2-neutrale Heizanlage wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz dringend empfohlen.

Baumschutz

Zum Schutz des im Norden an die Parzellen 01 und 02 und im Süden an die Parzelle 03 vorhandenen Baumbestandes ist ein erhebliche Baumschutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen zu vermeiden. Zum Schutz der Bäume ist zwingend die DIN 18920 einzuhalten. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Insbesondere sind baubedingte Beeinträchtigungen wie Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen, Befahren mit Baustellenfahrzeugen, etc. im Bereich des Kronenraumbereichs + 1,50 m der Gehölzstrukturen zu unterlassen.

Immissionschutz

Wegen der geringfügigen Überschreitung der zulässigen Lärmpegel zur Nachtzeit gemäß DIN 18005 durch Verkehrslärm bei den Parzellen 01, 10, 13 und 09 wird empfohlen, die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Straße abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lärmschutzanlage installiert werden, dabei sind die Anforderungen an die Lärmschutzanlage (Wand- oder Schallschirm) gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen. Die Lärmschutzanlage muss an der Einwirkhöhe des Lärmpegelbereichs II erstreckt sich bis 23 m, ausgehend von der Straßenmitte.

Sichtdreiecke

Inhalte der Sichtdreiecke sind Sichtbeziehungen (wie etwa Einfriedungen, Einfriedungen, Befriedungen) mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßeneinfriedung zulässig. Eine Ausnahme bilden einseitig stehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

Einfriedungen

Zur Straßenseite sind Holzränge, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksrändern sind auch hinterplanzierte Maschenrasterzäune, sockellos max. 1,20 m hoch zulässig. Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Grünordnung, Freiflächen

Je proter Bauparzelle ist mindestens 1 Laubbaum 2 Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können angerechnet werden. Geringe Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer bzw. funktionaler Erfordernisse sind zulässig.

Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Strauchhecken zu bepflanzen. Die vorhandenen Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Freiflächen sind mit heimischen Grundstückerzeugnissen von heimischen Sträuchern entlang der ostlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche ist im Nordosten und Osten außer im Spielplatzbereich mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen und als Streubstreuweise (Ortsrandgrünung) extensiv zu pflegen, d.h. zweimal jährlich Mahd jeweils im Juni und September, Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung und kein Einsatz von Pestiziden. Am Spielplatz sind glatte Gehölze unzulässig.

Die öffentliche Grünfläche an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als extensive Wiese analog Festsitzung 7.3 zu pflegen. Sie ist mit Laubbäumen 2. Ordnung bzw. Obstbäumen zu gliedern.

Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden:

Table with 2 columns: Baumart and Pflanzqualität. Includes species like Acer platanoides, Quercus robur, Tilia cordata, Fagus sylvatica, etc.

Die bestehenden Mauer- und Ziegelmauern sind unzulässig.

Frei den Pflanzungen sind Art 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Geranzstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölz- pflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

Die bestehenden und die nach den Festsitzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Raseneinlege, mit Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Sichtfelder

Innenhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mäuren, Müllhaufen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stäbe und Leitungen dürfen nicht eingezogen werden. Einwegung dürfen gesteckt oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft

- 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasser- versorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
2. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Bei Planungslücken hat der Kunde, ob von der beherichtigten Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung auszugehen kann.

Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Denkmalspflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 6 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Nr. 2 - 5 BauNVO sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Einzelhäuser im Geltungsbereich wird für die Hauptbaukörper eine max. Grundfläche (GR) von 110 qm festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf für erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m und bis zu einer Größe von 15 qm sowie für Balkone, Terrassen und Dachüberstände überschritten werden.

Bei den Parzellen 03 und 04 ist eine vertikale Überschreitung der Grundfläche für die Anbauten zulässig. Die Grundfläche der Anbauten darf nicht übersteigen. Für Garagen mit Belichtung zu Terrasse mit einer Größe von maximal 35 qm pro Parzelle zulässig.

Die Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm nicht übersteigen. Die festgesetzte Grundfläche darf für Flächen gem. Ziffer 2.2 und 2.3 und für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grund- flächenanzahl von 05.

Erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m und bis zu einer Größe von 15 qm sowie Balkone, Terrassen und Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Höhe der Gebäude

Für die Bemessung der Wandochen wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss für die einzelnen Parzellen wie folgt festgesetzt:

Table with 2 columns: Parzelle and Höhe. Lists heights for various parcels like 492,00 U.N.N., 490,50 U.N.N., etc.

Abweichungen von den festgesetzten Höhen sind bis maximal 30 cm zulässig.

Gestaltung

Für die einzelnen Parzellen werden folgende Haustypen zugelassen:

Parzellen 01, 02 sowie 05-13:

- Hausbau 1: max. 6,50 m Wandoche, Satteldach, Dachform, Dachneigung 22°-28°, Dachanbauten, Dachüberstände, Blech- und Glas nur bei Anbauten, Sattel- und Puttdächer mit Dachneigung wie Hauptgebäude
Hausbau 2: max. 4,50 m Wandoche, Satteldach, Dachform, Dachneigung, Dachanbauten
maximale Außenbreite 1,50 m
alternativ: ein Zwerchhaus pro Dachfläche, maximale Außenbreite 4,00 m
Dachneigung zulässig
Dachüberstände sind unzulässig
Blech- und Glas nur bei Anbauten
Sattel- und Puttdächer mit Dachneigung wie Hauptgebäude

Parzellen 03 und 04:

- Hausbau 3: max. 3,70 m (Bergseite) Wandoche, Satteldach, Dachform, Dachneigung, Dachanbauten, Dachdeckung
Dachüberstände sind unzulässig
Blech- und Glas nur bei Anbauten
Sattel- und Puttdächer mit Dachneigung wie Hauptgebäude
Für die festgesetzte Wandoche gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschosses- fößboden (siehe Punkt A.1.3.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Gehölbereicherungen sind nur zur Einbindung der Gebäude in das Gelände und natürliche Gelände zulässig. Durch die Geländeberänderungen ist sicherzustellen, dass die bauliche Wandoche 7,20 m nicht überschreitet.
Sockelkellern und Photovoltaikmodule sind als durchlaufende Bänder in der Dachfläche zulässig.

Garagen, Nebenanlagen

- Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Baugrenzen zulässig.
Der Stauraum zwischen Garage und Fahrbahn beträgt mind. 5,0 m.
Private Stellplätze sind nur im Vorgartenbereich und entlang der Garagenzufahrten zulässig.
Müllbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.



Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs BP Nr. 111
5.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen
5.3 Garage
5.4 Freifriedung
5.5 Maßangabe in Meter (z.B. 3,00 m)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. bestehende Flurstücksgrenze
2. vorgeschlagene Flurstücken
3. Flurstücknummer
4. bestehendes Gebäude
5. vorgeschlagenes Gebäude
6. vorgeschlagener neu zu pflanzender Baum
7. Sichtrechteck
8. Parzellennummer
9. bestehende Böschung
10. bestehende oberirdische Stromleitung
11. anbaufreie Zone 15 m mit reduziertem Abstand von 9m
12. bestehende Gehölzgruppe
13. bestehende Stöcker- bzw. Regenabsetzbecken

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) erlässt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) § 2, 6 ff der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung dessen vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR gefertigten Bebauungsplan Nr. 111 "Hubenstein-Nord" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB als

S a t z u n g

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2.1 nur Einzelhäuser zugelassen
2.2 Baugrenze

Verkefahrfächen

3.1 Straßenbegrenzungslinie
3.2 öffentliche Verkehrsfläche
3.3 Verkehrsgrünfläche

Grünordnung

4.1 öffentliche Grünfläche
4.2 Spielplatz
4.3 Gehölzgruppe zu erhalten
4.4 Naturhaftes Stöcker- bzw. Regenabsetzbecken