



GEMEINDE TAUFKIRCHEN (VILS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "FLARING"

AZ: 6113 001 001

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textteil

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

Teil E - Fachgutachten

Alle Änderungen nach dem Verfahren §3,2 §4,2 sind rot markiert!

Städtebau:

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 |
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

Umwelt und Planung Landschaftsarchitekten

Münchnerstraße 48 | 83022 Rosenheim | Tel: 08031 - 2205184 |
Fax: 08031-2205185 | info@umweltundplanung.de | www.umweltundplanung.de

München, den 18.06.2024
geändert am 24.06.2025
geändert am 22.09.2026

B. Textteil

zum Bebauungsplan Nr. 115

"Flaring"

der Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Städtebau:

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel. 089-561602
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

Umwelt und Planung Landschaftsarchitekten

Münchner Straße 48 | 83022 Rosenheim | Tel. 08031-2205184 | Fax 08031-2205185
info@umweltundplanung.de | www.umweltundplanung.de

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
- die in der Planzeichnung festgelegte Anzahl der Vollgeschosse
- die durch Text festgelegte zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen

2.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Maß für die zulässige Grundfläche gilt als Höchstmaß für die Hauptgebäude je Bauraum.

2.3 Die festgesetzte maximale Grundfläche (gemäß Planzeichen Ziffer I.2.1) darf durch die Flächen der nachfolgenden Anlagen überschritten werden:

- Dachüberstände bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m
- Terrassen mit Überdachungen und Trennwänden bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m
- Balkone, Keller- und Hauseingangstreppen einschließlich ihrer Überdachung bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m

Diese Bauteile dürfen auch die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf bei den Parzellen 01 – 16 und 25 - 26 für Wintergärten bis zu einer Tiefe von 4,00 m und bis zu einer Größe von maximal 25 m² überschritten werden. Diese Wintergärten dürfen auch die festgesetzte Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten.

2.5 Die festgesetzte Grundfläche darf für Flächen gem. Punkt I.2.3 und Punkt I.2.4 und für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden:

- bei den kompakten Reihenhäusern (Parzellen 17-24) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,75
- bei den kompakten Doppelhaushälften (Parzellen 08-15) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65
- bei den kompakten Einfamilienhäusern (Parzellen 01 - 07) und bei den großen Doppelhaushälften (Parzellen 25-26) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,60
- bei dem großen Einfamilienhaus (Parzelle 16) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,50
- bei den Parzellen der Tiny-Häuser (T01 - T08) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45

2.6 Die maximalen Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| - zweigeschossige Gebäude (II) | 6,50 m |
| - Tiny-Houses (T01-T08) | 4,00 m |
| - Garagen, Wintergärten, Nebengebäude | 3,00 m |

Die zulässigen Wandhöhen werden gemessen von der maximal zulässigen Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird von der Gemeinde nach Vorliegen der detaillierten Erschließungsplanung für jede Parzelle festgelegt.

3. Abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Fläche, für die eine abweichende Bauweise vorgeschrieben ist, wird ein zwingender Grenzanbau im Norden festgesetzt.

4. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

5. Dächer

- 5.1 Für alle Hauptgebäude mit Ausnahme der Tiny-Häuser (T01-T08) werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° festgesetzt.
- 5.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.
- 5.3 Für die Parzellen der Tiny-Häuser (T01 – T08) gibt es keine vorgeschriebene Dachform. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf jedoch 5,50 m nicht überschreiten.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

Gebäude sind als ruhige längsrechteckige Baukörper auszubilden. Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen entlang der Baulinie mit durchlaufender Wand- und Firsthöhe aneinandergesetzt werden. Auf der jeweiligen Gartenseite sind Gebäudeversprünge aufgrund unterschiedlicher Baukörpertiefen zugelassen. Bei den Hausgruppen mit vier Reihenhäusern (Parzellen 17 – 24) ist nach jeweils zwei Reihenhäusern ein Versatz in der Wand- und Firsthöhe zugelassen.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung, bzw. Genehmigungsfreistellung jeweils gültigen Fassung
- 7.2 Garagen und Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.3 Private Stellplätze sind nur im Vorgartenbereich und entlang der Garagenzufahrten zulässig.
- 7.4 Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen. Ausgenommen davon ist der bestehende Vilstalradweg.
- 7.5 Der Stauraum zwischen Garage und Fahrbahn muss mind. 5,0 m betragen.
- 7.6 Für die festgesetzten Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer und Satteldächer mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zugelassen. Für die freistehenden Einfamilienhäuser sind auch an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.
- 7.7 Gemeinschaftsstellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen auch als offene Carports angelegt werden. Diese müssen so errichtet werden, dass die Überdachung nicht in den öffentlichen Verkehrsbereich ragt und die Stützen, bzw. Wände einen Mindestabstand von 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

8. Wohneinheiten

Je Doppelhaushälfte, je Reihenhaus und je Tiny-Haus ist nur eine Wohneinheit, je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

9. Einfriedungen

- 9.1 Zur Einfriedung sind mit heimischen Gehölzen hinterpflanzte sockellose Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Um Kleintieren einen Durchlass zu gewähren, muss zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein Abstand von mindestens 10 cm zum Boden freigehalten werden.
- 9.2 Schnithecken sind aus Heckenpflanzen gem. Artenliste 5 (siehe Punkt I.9.10) mit einer maximalen Schnitthöhe von 1,80 m herzustellen.
- 9.3 Garagenzufahrten und Vorgärten der Parzellen 08 – 15 und 25 - 26 dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

10. Grünordnung

- 10.1 Bestandsgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 10.2 Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, sowie der sonstigen nicht überbauten Flächen ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 10.3 Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Pflanz-, Wiesen- oder Gehölzflächen auszubilden und mit Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen der Artenliste 1 und 2 einzugrünen.

Artenliste 1:

Bäume: Pflanzgröße Hochstamm, StU 20-25, 3xv; m.B.

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot- Buche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

Im Talraum der Vils zusätzlich:

Alnus glutinosa	Schwarz- Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Sal-Weide

Artenliste 2:

Sträucher: Qualität: Landschaftssträucher: 2xv. 60-100

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Talraum der Vils zusätzlich:

Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb- Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

- 10.4 Die Wiesenflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit einer Wiesenmischung mit standortheimischem Saatgut zu begrünen. Kräuteranteil der Wiesenmischung mind. 30%. Pflege: Mahd 2-3 mal jährlich. Erster Schnitt nicht vor Anfang Juni. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist gem. Planzeichnung die Anlage von landschaftsgerecht gestalteten Kinderspielplätzen und Spiel- und Erholungseinrichtungen für Ball- und Bewegungsspiele mit mehr Pflegeintervallen zulässig.

- 10.5 Entsprechend des Planeintrags ist auf einem 5,0 m breiten Grünstreifen im Norden eine lockere, freiwachsende 2 - reihige Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.
Für die Baumpflanzungen sind autochthone Arten der Artenliste 1 und für die Strauchpflanzungen autochthone Arten der Artenliste 2 zu verwenden.
Die gesetzlichen Pflanzabstände müssen bei allen Pflanzungen eingehalten werden.

- 10.6 Stellplatzanlagen sowie sonstige Erschließungsflächen sind gem. der Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen der Artenliste 3 in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen. Für Gebäudezugänge oder Zufahrten können die Baumpflanzungen bis zu 4 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.

Artenliste 3: Bäume: Qualität: Hochstamm StU 20 – 25 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn (mittelgroße Sorte)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

- 10.7 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Bäume gemäß Punkt I.10.8 zu pflanzen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und deren Zuwegung sowie Einfriedungen zulässig.

- 10.8 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume können auf die Pflanzregel angerechnet werden.

Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose. Auch Zierbirne und Zieräpfel sind erlaubt.

Laubbäume: 2. Ordnung: Pflanzgröße StU 12-14 , 3xv; m.B.

Artenliste 4 :

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus crus- galli	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus lavallei `Carrierei`	Apfeldorn
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

10.9 Hecken:

Artenliste 5:

Heckenpflanzen:

Acer campestre

Feld- Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Fagus sylvatica

Buche

Ligustrum vulgare

Liguster

Immergrüne Nadelgehölze Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) sind unzulässig.

11. Artenschutz

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur bis 3000 Kelvin insektenfreundlich zu gestalten. Installationen von gerichteter Gebäude- und Wegbeleuchtung sind mit möglichst niedrigen Lichtmasten auszuführen. Die Leuchten sind mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten auszustatten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Notwendige reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah anzubringen und mit Bewegungsmeldern auszustatten.

12. Geländeveränderung

- 12.1 Auf Privatgrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,00 m Höhendifferenz zum Bestandsgelände ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände und zur Angleichung an die Straße zulässig. Durch die Geländeveränderungen ist sicherzustellen, dass die talseitige Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden 7,50 m nicht überschreitet.
- 12.2 Das veränderte Gelände muss über Böschungen an das Bestandsgelände, bzw. die Straße angebunden werden. Ausnahmsweise sind auch begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig.
- 12.3 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
- 12.4 Innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ100) sind Aufschüttungen unzulässig. Für Ausnahmen ist die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamts München vorab einzuholen.

13. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

14. Solarenergienutzung

- 14.1 Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist ohne Flächenbegrenzung zulässig.
- 14.2 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.

15. Sichtflächen

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sichtbehinderungen sind insbesondere Anlagen und Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenniveau. Ausgenommen davon sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,50 m.

II. HINWEISE DURCH TEXT

1. Normen, Richtlinien und Fachgutachten

Die genannten Normen und Richtlinien sowie Fachgutachten können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Taufkirchen (Vils), Rathausplatz 1, eingesehen werden.

2. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

3. Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist - soweit sie nach guter fachlicher Praxis erfolgt - zu dulden.

4. Klimaschutz

Im Hinblick auf die Anforderung des Klimaschutzes wird eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) empfohlen.

5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art.1 Bayerisches Bodenschutzgesetz)

6. Grünordnung

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 53 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

Mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

7. Fällungen und Rodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze gem. BNatschG § 39, während der Vogelbrutzeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Zu fällende Bäume sind vorab auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen.

9. Regenerative Energien / Geothermie

Die thermische Nutzung des Untergrundes [z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)] ist erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Erding zu beantragen bzw. anzuzeigen.

10. Wasserschutzgebiet

Die Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung, insbesondere Nr. 3 (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), Nr. 4 (Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen) und Nr. 6.1 (Bauwerke, insbesondere Wohnbebauung) sind zu beachten.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

11. Immissionschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde die schalltechnische Verträglichkeit mit der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 224152/7 vom 10.07.2026) nachgewiesen. Die Untersuchung ist Grundlage der Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz und liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden an der geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Emissionsansätze für die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen einschließlich der geplanten Stallerweiterung, der saisonalen Erdbeerkühlung und der Weidehaltung eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auch durch den planinduzierten Verkehr ergeben sich an der bestehenden Wohnbebauung keine maßgeblichen Geräuschemehrbelastungen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten. Das Plangebiet grenzt an einen landwirtschaftlich geprägten Bereich an. Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Hofstellen sowie der Feld- und Wiesenflächen verbundenen, ortsüblichen Emissionen sind von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Plangebietes als situationsbedingte Gegebenheit des Wohnens am Ortsrand hinzunehmen.

III. INKRAFTTRETEN

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

Taufkirchen (Vils), ...

.....
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister