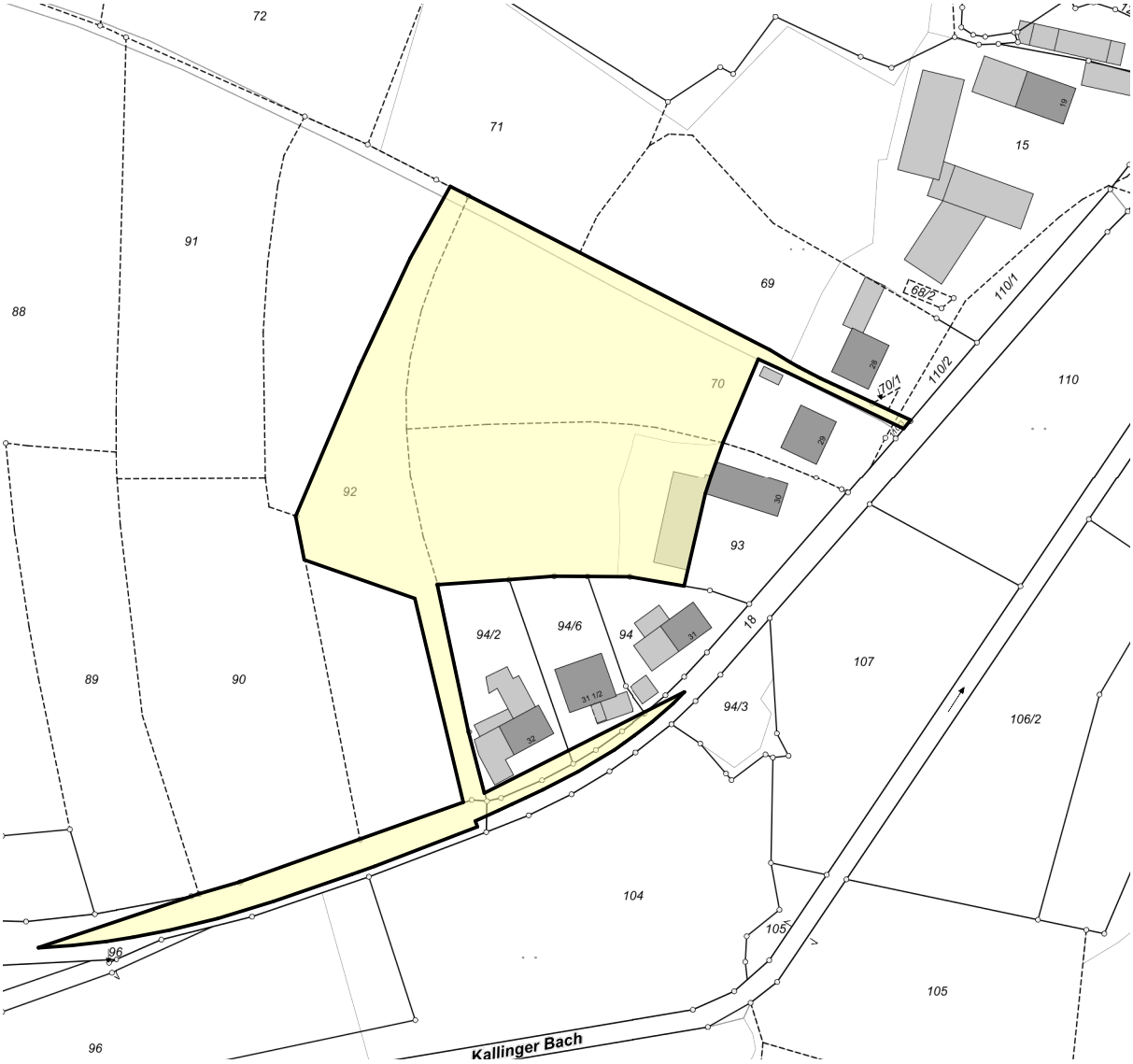
BEBAUUNGSPLAN NR. 97
"GEBENSBACH SÜDWEST"

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

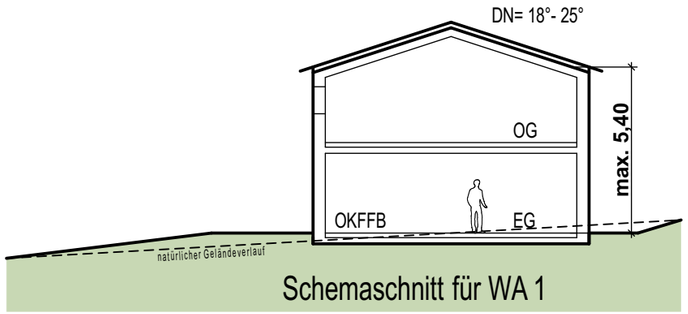


Übersichtsplan
M 1:2000

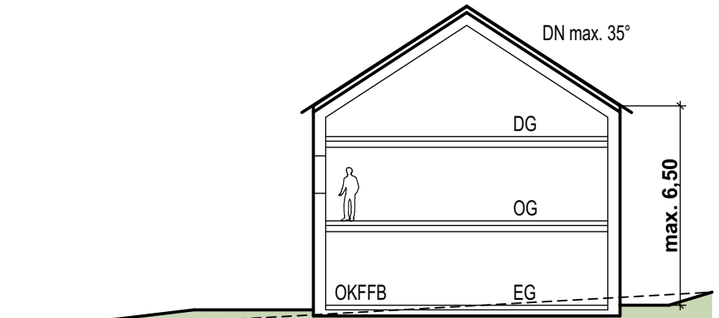
Planverfasser:

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

Plandatum: 26.06.2018



Schemaschnitt für WA 1

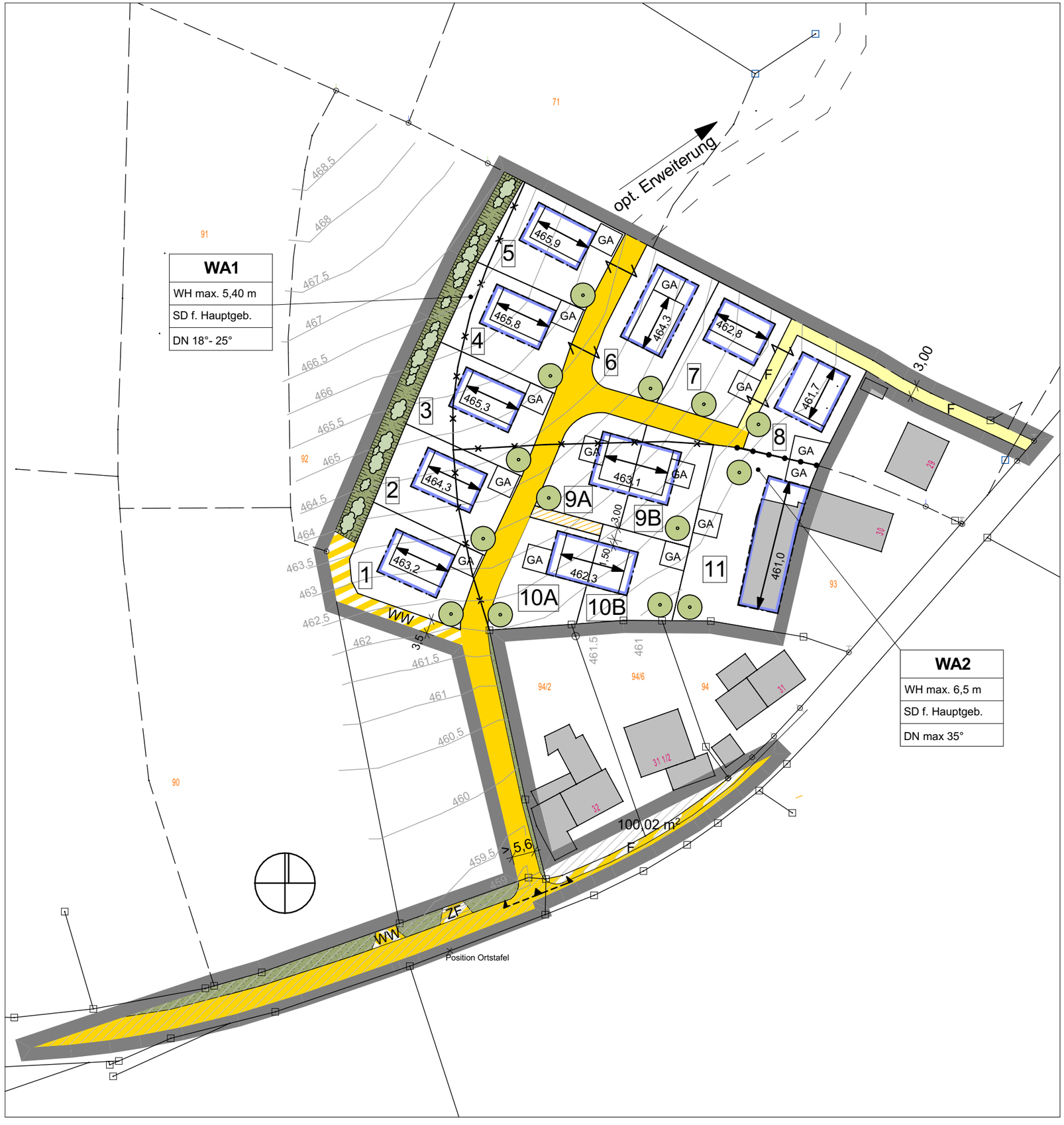


Schemaschnitt für WA 2

SCHEMASCHNITTE
M 1:200

BEBAUUNGSPLAN NR. 97
GEBENSBACH SÜDWEST
M 1:1000

Fassung vom 26.06.2018



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. 97 "Gebensbach Südwest " als Satzung.

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
A.02		Baugrenze
A.03		Straßenbegrenzungslinie
A.04		Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
A.05	F	Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
A.06	WW	Öffentliche Verkehrsfläche: Wirtschaftsweg
A.07	ZF	Öffentliche Verkehrsfläche: Zufahrt
A.08	F	Private Verkehrsfläche: Fußweg
A.09		Straßenein- und ausfahrt
A.10		freizuhaltendes Sichtdreieck
A.11		öffentliche Grünfläche
A.12		zu pflanzende Sträucher
A.13		zu pflanzende Bäume 2. Ordnung
A.14	z.B. **WA2**	Allgemeines Wohngebiet
A.15	z.B. WH max. 6,5 m	zulässige max. Wandhöhe in m

A.16	SD f. Hauptgeb.	Dachform Satteldach für Hauptgebäude
A.17	z.B. DN max 35°	zulässige Dachneigung
A.18	z.B. 462,3	festgelegte maximale Höhenlage der Hauptgebäude (über NN), bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) im EG. Diese Höhenlage darf um bis zu 30 cm überschritten werden.
A.19		Hauptfirstrichtung
A.20		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche
A.21		Mulde zur Umleitung/Retention von Hangwasser
A.22		Zusammenhängende Festsetzungsbereiche

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

B.1 Art der baulichen Nutzung:

WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen.

B.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, die Dachneigung, sowie die maximale Höhe der Hauptgebäude (max. Wandhöhe) bestimmt.

B.2.1 Parzelle 1 bis 10: Es gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,35.
Parzelle 11: Es gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,4.

B.2.2 Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die jeweils festgesetzte max. zulässige Grundfläche, die sich aus der Berechnung der GRZ ergibt, überschreiten:
Parzelle 1 bis 10: um bis zu 70%
Parzelle 11: um bis zu 90%

B.2.3 Grundfläche für Hauptgebäude ohne Terrasse je Parzelle:

Parzellen 1-8:	max. 130 m²
Parzellen 9A, 9B, 10A, 10B:	max. 100 m²
Parzelle 11:	max. 300 m²

In der Grundfläche für Hauptgebäude sind auch eingeschossige Anbauten und untergeordnete Vorbauten nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO eingeschlossen.

B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

B.3.1 Für Parzelle 1-10 gilt die offene Bauweise.
Auf Parzelle 11 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei darf innerhalb des Baufensters auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden (Hinweis: Abstands-/ bzw. Abstandsflächenübernahme sind notwendig, s. auch C.10)

B.3.2 Zugelassen sind:

in WA1:	Parzellen 1-8:	jew. max. 2 Wohnungen, nur Einzelhäuser
in WA2:	Parzellen 9A, 9B, 10A, 10B:	jew. max. 2 Wohnungen, Doppelhäuser
	Parzelle 11:	max. 6 Wohnungen, nur Einzelhäuser

B.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
Hauptgebäude müssen grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen liegen.
Garagen, Carports und offene Stellplätze dagegen dürfen sich auch außerhalb befinden.

B.3.4 Untergeordnete Vorbauten nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 Meter entfernt bleiben.

B.3.5 Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude, auch Wohnraumerweiterungen, sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m (Abstand zur Baugrenze) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten und die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.

B.3.6 Dachterrassen und deren Überdachung auf eingeschossigen Anbauten außerhalb der Baufenster werden zugelassen. 2/3 der Terrassenfläche soll dabei überdacht werden dürfen. Die Abstandsflächen nach BayBO müssen eingehalten werden. Dachterrassen auf Grenzgaragen sind nicht zulässig.

B.3.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 23 (5) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig bis zu einer Größe von

WA 1:	Parzellen 1-8:	jew. 12 m²
WA 2:	Parzellen 9A, 9B, 10A, 10B:	jew. 12 m²
	Parzelle 11:	jew. 36 m²

B.3.8 Im Plangebiet gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

B.4 Äußere Gestaltung:

B.4.1 Wandhöhe: WA1: maximal 5,40 m,
WA2: maximal 6,50 m,

jeweils gemessen von Oberkante Fertiger Boden (OK FFB) im EG bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Dachneigung: WA1: 18° - 25°
WA2: max. 35°

Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen/Carports dürfen zusätzlich auch Flach- oder Pultdächer ausgebildet werden.

Aufbauten: WA1:
Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

WA2:
Zulässig sind entweder zwei Dachgauben pro Dachseite mit einer maximalen Breite von jeweils 1,5 m. Dachneigung mind. 30°.
<u>Alternativ für max. eine Dachseite:</u>
1 Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdach.

Im Bereich des Quergiebels darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden.

Dachflächen: Dachdeckungen aus Metall sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

Doppelhäuser: Doppelhäuser sind profilgleich auszubilden.

Grenzbebauung bei Garagen: Garagen in Grenzbebauung sind profilgleich auszubilden.

B.4.2 Die Veränderung des bestehenden Geländes soll so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,5 m vom natürlichen Gelände zulässig sind, um auf die Hangsituation reagieren zu können. Übergänge müssen an das natürliche Gelände angepasst werden und dürfen nicht über Stützwände abgefangen werden. Stützwände bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Hauszugängen zulässig.

B.4.3 Photovoltaik- und Kollektorplatten sind nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständerungen sind nicht zulässig.

B.5 Stellplätze und Garagen:

B.5.1 Es gilt die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils). Abweichend davon muss der Stauraum vor Garagen 5 m in der Länge betragen.

B.5.2 Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind ausschließlich Kies und Pflastersteine bzw. Plattenbeläge zulässig.

B.6 Einfriedungen:

B.6.1 Mauern als Einfriedung sind nicht zugelassen.

B.6.2 Zäune und Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen.

B.6.3 Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 1,20 m hoch ausgeführt werden.

B.7 Sichtdreieck:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen für Auto- und Radfahrer dürfen keine neuen Hochbauten und keine Einfriedungen, Sichtschutzzäune oder Wälle errichtet werden. Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert und hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B.8 Grünordnerische Festsetzungen:

B.8.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen.
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht anrechenbar. Von den Standorten kann aus Planungs- bzw. Gestaltungsgründen abgewichen werden.

B.8.2 Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

B.8.3 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen(= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.

B.8.4 Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße muss von jeglicher Vegetation und Einfriedung freigehalten werden.

B.8.5 Die Artenauswahl der Pflanzungen innerhalb der Bauparzellen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Juglans regia – Walnuss
Malus sylvestris – Wild-Apfel
Prunus padus – Trauben-Kirsche
Pyrus communis – Gemeine Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea – Trauben-Eiche
Salix alba – Silber-Weide
Salix caprea – Sal-Weide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:
Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris – Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ilex aquifolium – Gewöhnliche Hülse
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehdorn
Rhamnus catharticus – Echter Kreuzdorn

Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis – Feld-Rose
Rosa canina – Hunds-Rose
Rosa glauca – Hecht-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

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

Um eventuelles Hangwasser abzufangen, werden im westlichen öffentlichen Grünstreifen (Muldenbereich) pumpende Gehölze festgesetzt:

Euyonimus europaeus – Pfaffenhütchen
Prunus padus – Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula – Faulbaum
Salix aurita – Öhrchen-Weide
Salix caprea – Kätzchen-Weide
Salix viminalis – Korb-Weide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

B.9 Regenwasserbeseitigung

Auf privatem Grund anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser muss in Zisternen auf Privatgrund gesammelt werden. Diese werden über Notüberläufe und Kontrollschächte an die öffentliche Regenwasserentwässerung angeschlossen.

Anfallendes Hangwasser von den nordwestlich gelegenen Feldern wird im öffentlichen Grünstreifen in einer Längsmulde aufgefangen und dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

B.10 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ erstellt.

C. HINWEISE:

C.01 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

C.02 Aufzulösende Grundstücksgrenze

C.03 Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude

C.04

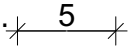
Vorgeschlagener Baukörper Garage

C.05 Bestehender Baukörper

C.06 Vorgeschlagene Gemeinschaftsfläche

C.07 z.B.

Grundstücksnummerierung

C.08 z.B. 

Maßangabe in m

C.09 z.B.

Höhenlinie ursprüngliches Gelände

C.10 Für Parzelle 11 ist bei Bebauung der östlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsflächenübernahme, eventuell eine Abstandsübernahme, auf dem benachbarten Grundstück erforderlich.

C.11 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

C.12 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das öffentliche Abwasserkanalsystem anzuschließen.
Die Zisternen für sauberes Regenwasser auf den Privatgrundstücken werden über Notüberläufe und Kontrollschächte an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Vorgaben der Erschließungsplanung sind zwingend anzuwenden.

C.13 Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art.7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C.14 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. Gleiches gilt für Emissionen anderer bestehender Betriebe im angrenzenden Dorfgebiet.

C.15 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen grundsätzlich mind. 4 m Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

C.16 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die

Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

C.17 Autowäschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

C.18 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

C.19 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

C.20 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.

C.21 Im Bereich der Straßenabzweigung im Wohngebiet (Wendeanlage für Fahrzeuge der Abfallwirtschaft, Feuerwehr und für Privatfahrzeuge) darf nicht geparkt werden, um die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit sicherzustellen.
Die Müllsammelbehälter der Parzellen 5, 6, 7, 8, 9B und 11 sind am Leerungstag bis 6 Uhr morgens im Umgriff der Wendeanlage bereitzustellen.

C.22 Hangwasser: Die Gebäude sind bis mindestens 15 cm über Gelände wasserdicht auszubilden, um eindringendes Hangwasser bei Starkregenereignissen zu vermeiden.

C.23 Parzellen 10A und 10B: In der Planzeichnung ist mit Planzeichen C.06 eine Gemeinschaftsfläche vorgesehen, die als gemeinschaftliche Zufahrt zu nutzen ist. Die Fläche ist in privatrechtlichen Verträgen zu sichern. Eine Abstandsflächenübernahme auf dieser Fläche muss vereinbart werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Gebensbach Südwest" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 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 aufgestellt 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. 97 „Gebensbach Südwest“ 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