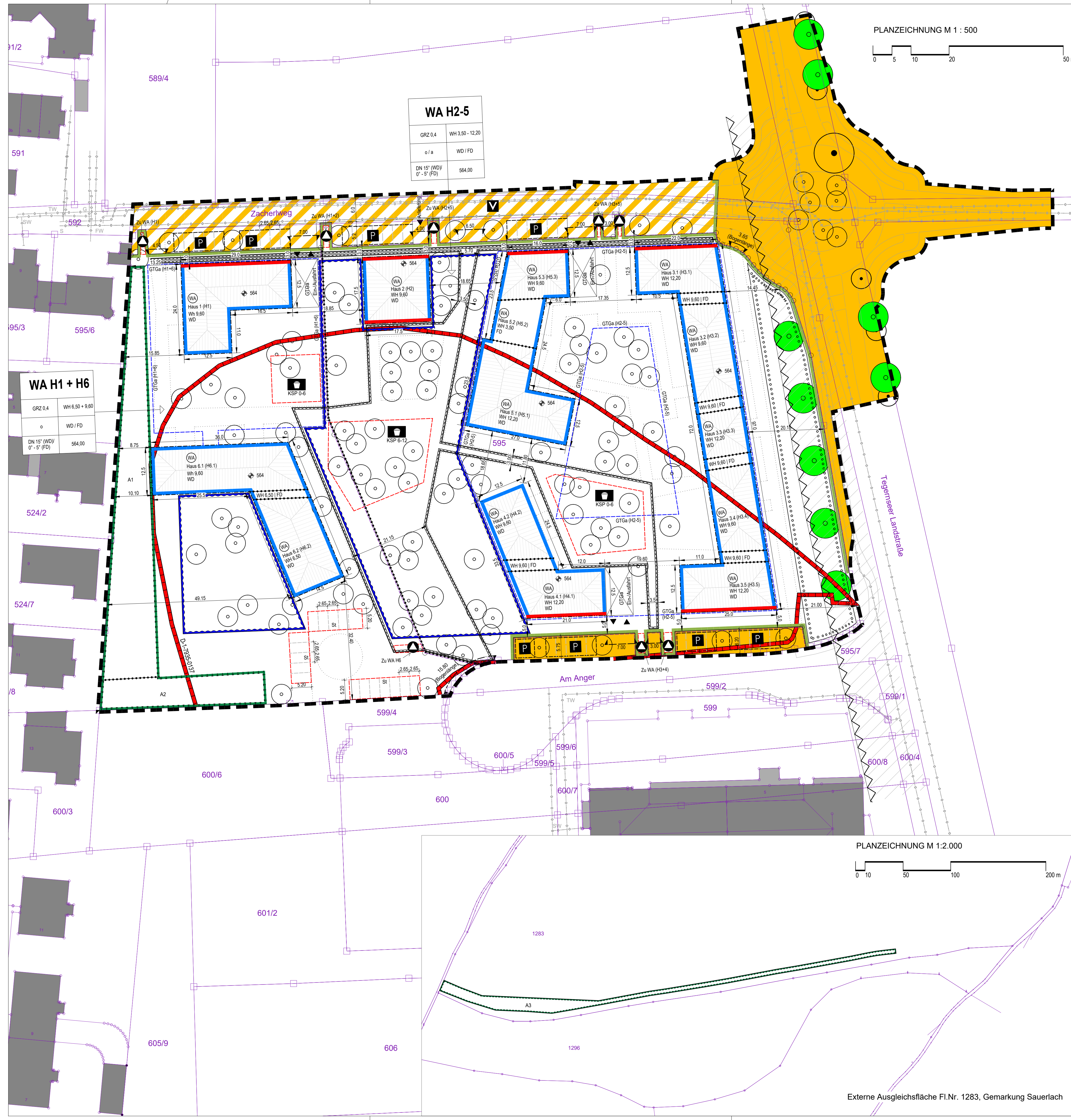


PLANZEICHNUNG M 1 : 500

PLANZEICHNUNG M 1:2.000

Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1283, Gemarkung Sauerlach

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Am Anger" als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Am Anger" besteht aus

der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen,

der Begründung mit Umweltbericht.

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Am Anger" ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 1 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
564	Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in m über NHN., z.B. 564,00
WH 6,50 m	Wandhöhe als Höchstmaß in Metern z.B. 6,50 m über dem Höhenbezugspunkt
WH	Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baufensters bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baufensters bis zum höchsten Punkt der Attika.

§ 6 Bauweise, Baugrenzen

	Baulinie
	Baugrenze
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise hier: Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von über 50 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier innerhalb Baugrenzen: Abgrenzung von Dachformen, Dachneigungen, Wandhöhen hier außerhalb Baugrenzen: Abgrenzung verschiedener Arten der baulichen Nutzung hier innerhalb Ausgleichsflächen: Abgrenzung verschiedener Zielbiotope/Prognose-zustände

§ 7 Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V	**Zweckbestimmung** Verkehrberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4,50	Ein- / Ausfahrtsbereich mit Maßangabe
	Kombinierte Ein- / Ausfahrt Gemeinschaftstiefgarage
	Mit Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Gemeinde Taufkirchen zu belastende Flächen
P	Öffentliche Parkflächen

§ 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Baum I. Ordnung zu pflanzen
	Baum II. / III. Ordnung zu pflanzen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche A1: Baum- und Strauchhecke mit Großbaumpflanzungen (II. und III.Ordnung) Ausgleichsfläche A2: Magerrasen mit Großbaumpflanzung (I. und II. Ordnung) in Gruppen (tlw. mehrstämmige Exemplare) Ausgleichsfläche A3: Artenreiche Extensivwiese und extensiv bewirtschafteter Acker mit seltener Segetalvegetation
	Pflanzgebot Pfg 01: Strukturreiche Heckenpflanzung

§ 9 Gestalterische Festsetzungen

WD	Dachform Walmdach
FD	Dachform Flachdach
0 - 15°	Dachneigung, z.B. 0-15°

§ 10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

§ 11 Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
	Zweckbestimmung
KSP 0-6	privater Spielplatz mit Altersangabe, z.B. 0-6
GTGa	Gemeinschaftstiefgarage
St	Stellplatzfläche
	Flächen für temporäre Müllaufstellplätze am Abholtag
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 12 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird nach § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO sind unzulässig.

(2) Im Erdgeschoss von Baufläche Haus 2 ist Wohnen unzulässig.

§ 13 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Wandhöhe, der Dachform sowie der Dachneigung.

(2) Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um + / - 50 cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

(3) Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO (z.B. Dachüberstände, Erker, Kamine, und Vordächer) um maximal 1,5 m, durch Terrassen um maximal 4 m und durch Balkone um maximal 3 m überschritten werden.

(4) Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 auf der Baufläche WA H1-6 überschritten werden.

§ 14 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

(2) Oberirdische Anlagen wie private Spielplätze, private Stellplätze, Flächen für temporäre Müllaufstellung am Abholtag sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

(3) Unterirdische Anlagen wie Gemeinschaftstiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

(4) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünbare Flächen und Erschließungsflächen zulässig, sofern nicht in § 14 Abs. 2 anderweitig geregelt.

(5) Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Taufkirchen. Abweichend hiervon wird die Tiefe der Abstandsflächen in folgenden Bereichen auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß verkürzt:
- Nordfassade H2 zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche
- Nordfassade H3.1 zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche
- Ostfassade H2 zur Westfassade H5.3
- Südfassade H5.1 zur Nordfassade H4.2

(6) Balkone und Terrassen sind auf zwei Drittel der hinterliegenden Fassadenlänge zulässig.

(7) Bauweise: Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet. Abweichend hiervon sind in Teilbaugebiet WA H2-5 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 15 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei ohne Höhenversatz hergestellt werden.

§ 16 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:

(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Dacheindeckungen sind nur in Naturrot- und Grautönen zulässig. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(3) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig.

(4) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

Fassaden:

(5) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Glas, beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz in Weiß- und Grautönen. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 17 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur im Bereich der gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zulässig.

(2) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

(3) Die Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind ausschließlich in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

(4) Die Flächen privater Stellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster) herzustellen.

§ 18 Grünordnung

(1) Baumpflanzungen in öffentlichen und privaten Flächen

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., II. oder III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Von den Standorten der im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen darf im Rahmen der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden.

Sonstige Baumpflanzungen
Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., II. oder III. Ordnung bzw. ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Pflanzliste 1
Bäume auf nicht unterbauten Flächen:
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, Pflanzgrubenvolumen 36 m³ mit mindestens 1,5 m Tiefe):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Ulmus laevis (Flatterulme), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Juglans regia (Schwarznuß), Populus tremula 'Erecta' (Säulen-Zitter-Pappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus pubescens (Flaumeiche), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, Pflanzgrubenvolumen 24 m³ mit mindestens 1,5 m Tiefe):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides 'Allershausen' (Spitz-Ahorn 'Allershausen'), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia euchlora (Krim-Linde).

Bäume auf unterbauten Flächen:
Bäume III. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Pflanzgrubenvolumen 24 m³ mit mindestens 1,5 m Tiefe):
Acer monspessulanum (Felsen-Ahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Sorbus aria (Mehlbeere), Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk').

Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzgrubenvolumen 16 m³ mit mindestens 1,0 m Tiefe): Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten

(2) Die mit Pflanzgebot 01 (Pfg 01) belegte Fläche entlang der Tegernseer Landstraße ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt 1,5m. Der Pflanzenabstand innerhalb einer Reihe beträgt 1-1,5m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Es ist ergänzend mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 80 m² der mit dem Pflanzgebot belegten Flächen zu pflanzen.

Pflanzliste 2
Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 80-150cm, ohne Ballen
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehdorn), Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche), Pyracantha coccinea (Europäischer Feuerdorn), Pyrus pyraster (Wild-Birne), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die mit Pflanzgebot 01 (Pfg 01) belegten Flächen sind im Übrigen als kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln.
Saatgut: RSM 2.4 Gebrauchsrasen - Kräuterrasen.

(3) Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Die Mindestpflanzgröße, sowie dieselbe Wuchshöhe muss hierbei eingehalten werden. Die Ersatzpflanzungen müssen in der darauf folgenden Pflanzperiode erfolgen.

(4) Bei Pflanzung von Bäumen angrenzend an oder in befestigten Flächen oder zwischen Stellplätzen ist eine offene und spartenfreie Mindestfläche von 16 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer- und Bewässerungssysteme, Baumschutzroste sowie Baumschutzvorrichtungen wie Bügel, Poller oder Baumschutzgitter, welche die Bäume gegen Anfahrschäden und Verdichtung im Wurzelbereich schützen.

(5) Während der Bauzeit sind die Bäume und Sträucher durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(6) Auf den jeweiligen öffentlichen oder privaten Flächen bereits vorhandene Bäume bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden angerechnet.

(7) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, sofern nicht als Ausgleichs- oder Erschließungsflächen genutzt bzw. mit Pflanzgeboten belegt, gärtnerisch anzulegen.

(8) Fassadenabschnitte ohne Fassadenöffnungen ab 10 m Länge sind zu mindestens 30% mit Kletterpflanzen zu begrünen, wobei alle 2,0 m eine Kletterpflanze zu pflanzen ist. Die Pflanzbeete müssen mindestens 1,0 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Raum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen.

(9) Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

§ 19 Artenschutz

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V-01
Die Fällung der Bäume muss im Zeitraum vom 11.09. - 31.10. oder vom 16.03. - 30.04. mit Einweisung durch eine fledermauskundliche Fachkraft durchgeführt werden. Die Arbeiten erfolgen durch abschnittsweises Abtragen von gefährdeten Bereichen nach vorheriger Untersuchung durch vorgenannte Fachkraft. Bei Negativnachweisen ist ein Verschluss des Baumquartiers mit Stoff erforderlich. Anschließend sind die betroffenen Stamm- oder Astabschnitte senkrecht an Bäumen anzubringen oder für zwei Tage vor Ort mit unverschlossenen Quartiersöffnungen zu lagern.

2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, CEF-Manahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 (BNatSchG)

CEF-1:
Anbringen von 10 Fledermauskästen im Umfeld von 2 km um den Geltungsbereich an geeigneten Strukturen mit Hilfe einer fledermauskundlichen Fachkraft.

§ 20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Für den Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf den durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen Ausgleich zu leisten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet, siehe § 20 Abs. 2, sowie außerhalb des Plangebiets, siehe § 20 Abs. 3, nachgewiesen.

(2) Interne Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche A1
Fläche: 1.022 m²
Effektiver Ausgleich: 6.132 WP

Zielbiotop/Prognosezustand:
Mesophiles Gebüsche / Hecken (Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten)

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einer mehrreihigen Strauchpflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt 1,5 m. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Die Fläche A1 ist im Übrigen als kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind bedarfsgerecht ein bis zwei mal im Jahr zu mähen. Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf.

Saatgut: "Blumenwiese" 4g/m² Herkunft: Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland), Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)

Es ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., II. oder III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 85 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Ausgleichsfläche A2
Fläche: 363 m²
Effektiver Ausgleich: 1.452 WP

Zielbiotop/Prognosezustand:
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte)

Saatgut: "Blumenwiese" 4g/m² Herkunft: Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland), Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)

Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Flächen sind zweimal jährlich ab dem 15.06. bzw. 01.09. bis zu einer minimalen Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Jeweils 30 % der Flächen sind als Altgrasstreifen in jährlich wechselnder Position zu belassen. Abtransport des Mähguts nach Abtrocknung.

(3) Externe Ausgleichsflächen (Ausgleichsfläche A3):

Entwicklungsfläche 1
Fläche: 1.286 m²
Effektiver Ausgleich: 9.134 WP

Zielbiotop/Prognosezustand:
Artenreiches extensives Grünland

Um das Entwicklungsziel eines mäßig genutzten artenreichen Extensivgrünlands (G214) zu erreichen sind die Flächen zunächst zweimal pro Jahr (1. Mahd ab 15. Juni, 2. Mahd ab 01. September) abzumähen, um dem Standort Nährstoffe zu entziehen (Ausmagerung). Nach 5 Jahren sind die Flächen nur noch einmal pro Jahr abzumähen. Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Das Mähgut ist grundsätzlich nach Trocknung abzufahren.

Entwicklungsfläche 2
Fläche 2.419 m²
Effektiver Ausgleich: 13.456 WP

Zielbiotop/Prognosezustand:
Extensiv bewirtschaftete Äcker mit seltener Segetalvegetation

Um das Entwicklungsziel eines extensiv bewirtschafteten Ackers mit seltener Segetalvegetation (A13) zu erreichen, ist eine Bewirtschaftung mit erweitertem Saatreihenabstand durchzuführen und die aufkommende, standorttypische Segetalvegetation bis zum erneuten Flächenumbruch nach der Ernte der jeweiligen Feldfrüchte zu erhalten.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von insgesamt 22.590 WP.

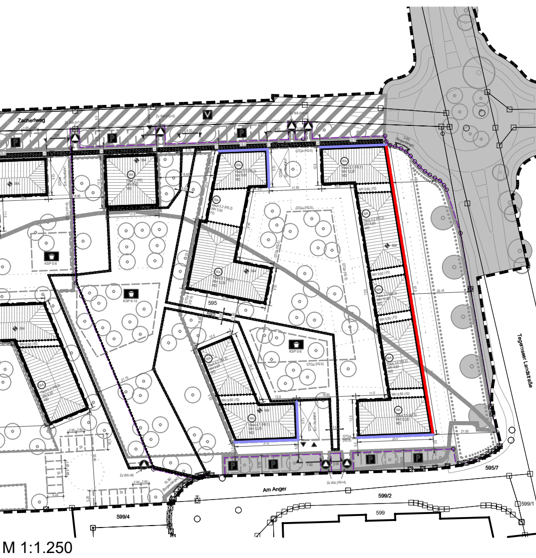
§ 21 Immissionsschutz

(1) Die Aufnahme der Wohnnutzung auf den Bauparzellen von Haus 4.1 und 4.2 sowie Haus 5.1 bis 5.3 ist erst dann zulässig, wenn der als Lärmschutzbebauung vorgesehenen Gebäuderiegel (Haus 3.1 bis 3.5) im Osten lückenlos mit der festgesetzten Gebäudehöhe errichtet worden ist.

(2) Im Anschluss an die in Beiplan 1 **rot** gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) unzulässig.

Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in Beiplan 1 **blau** gekennzeichneten Fassaden(-abschnitten) entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glaselemente, vorgehängte Glasfassaden, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten) so abzuschirmen, dass der tagsüber geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet nachweislich eingehalten werden kann.

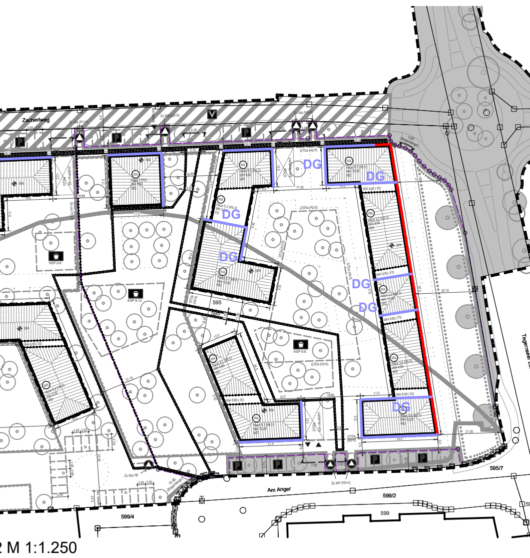
Die Tiefgaragenrampe ist eingehaust zu errichten. Diese Einhausung ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend ($\alpha_W \geq 0{,}6$) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'_W \geq 25$ dB auszuführen. Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.



BEIPLAN 1 M 1:1.250
Lageplan mit Darstellung der Fassaden(-abschnitte), an denen Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen erforderlich sind

(3) Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Beiplan 2 **rot** gekennzeichneten Fassaden(-abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), zu liegen kommen.

Des weiteren sind Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, dass in den in Beiplan 2 **blau** gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), notwendig sind. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärm-schutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.



BEIPLAN 2 M 1:1.250
Lageplan mit Darstellung der Fassaden(-abschnitte), an denen Maßnahmen zum Schutz von überwiegend dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

	Grundstücksgrenze Bestand (aufzuheben innerhalb der als WA und öffentlichen Straßenverkehrsfläche gekennzeichneten Flächen)
	Grundstücksgrenze Planung
1790/1	Flurstücksnummern
	Bestandsgebäude
10,00	Maße in Metern
	Baum bestehend Eine Fällung der als bestehend gekennzeichneten Bäume kommt aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn bauliche Veränderungen innerhalb der gekennzeichneten (Straßen-)Verkehrsflächen erfolgen.
	Wege (geplant)
GTGa Ein-/ Ausfahrt	Gemeinschaftstiefgarage Ein- und Ausfahrt
	Gebäude (geplant)
Teilbaugebiet: Grundflächenzahl / Wandhöhe in m / Bauweise / Dachform / Dachneigung / Höhenlage	Nutzungsschablone
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Bestand SW Schmutzwasser-Ableitung TW Trinkwasserversorgung S Stromversorgung G Gasleitung T Telekommunikation FW Fernwärmeversorgung

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
D-1-7935-0137	Bodendenkmal mit Nummer (amtliche Kartierung)
	Anbauverbotszone Kreisstraße 'Tegernseer Landstraße' K M 2, Breite 15 m ab Außenkante der befestigten Fahrbahn

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

2. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt München zu verständigen.

4. Entwässerung / Versickerung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.
Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Hiervon abweichende Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München bzw. dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Hachinger Tal abzustimmen und im Entwässerungsantrag vorzulegen.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht gegeben sind, so ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Parallel zum Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Abwasserzweckverband Hachinger Tal abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen nachzuweisen.
Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und § 62 WHG (Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

5. Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

6. Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

7. Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
Die R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

8. Freiflächengestaltung

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

9.Sichtdreiecke

Für Einmündungen privater Erschließungsflächen aus dem Baugebiet auf die angrenzenden öffentlichen Straßen sind je nach Lage der Zufahrt im Zuge der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Erschließungs- bzw. Objektplanung die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), bemessen auf 50 km/h oder gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Landstraßen (RAL) bemessen auf 70 km/h auf die Fahrbahn der angrenzenden Straße und die erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Radfahrer zu berücksichtigen.
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten.
Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.
Lassen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmende, flankierende Maßnahmen erforderlich.

10. Satzungen der Gemeinde Taufkirchen

Es gelten die Bestimmungen der Satzungen der Gemeinde Taufkirchen in den jeweils gültigen Fassungen.

11. Immissionsschutz

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.
Mögliche auftretende schalltechnische Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung sind im Rahmen folgender Genehmigungsverfahren durch Auflagen z.B. Festlegung von Betriebszeiten zu lösen.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.
Spielgeräte auf der geplanten Außenspielfläche sind nach dem aktuellen Stand der Lärmminderungstechnik (Vermeidung von Quietsch- und Schlaggeräuschen) zu betreiben und regelmäßig zu warten. Ferner ist die DIN 18034 hinsichtlich der schalltechnisch günstigen Anordnung intensiv genutzter Geräte und Spielflächen in der Detailplanung der Außenspielflächen zu berücksichtigen.
Bei den Baumaßnahmen sind nach dem Stand der Technik vermeidbare Geräusche zu vermeiden.
Maßnahmen zur Minderung des Baulärms nach Nr. 4 der AVV Baulärm sind zu prüfen.

12. DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Taufkirchen eingesehen werden.
Die genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2021 die Aufstellung des Bebauungs-plans Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom 03.06.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 22.10.2024 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am .... gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Taufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Entwurf des des Bebauungsplans Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den ....

.... (Siegel)
(Ullrich Sander, 1. Bürgermeister)

8. Ausgefertigt

Taufkirchen, den ....

.... (Siegel)
(Ullrich Sander, 1. Bürgermeister)

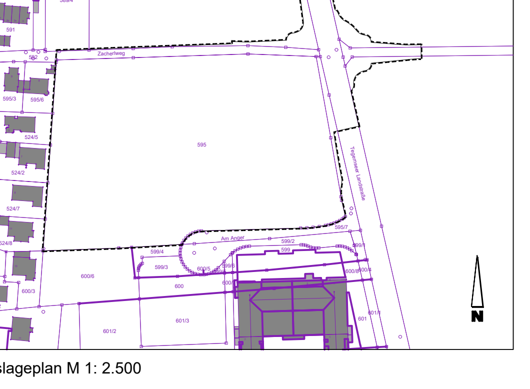
9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 97 "Am Anger" mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Taufkirchen, den ....

.... (Siegel)
(Ullrich Sander, 1. Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 97 "Am Anger" Gemeinde Taufkirchen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Übersichtslageplan M 1: 2.500

Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de
Web: www.logoverde.de

Verfahrensstand: § 3 Abs . 2 / § 4 Abs. 2

Landshut, den 23.04.2024 | geändert am: 22.10.2024