

# GEMEINDE TAUFKIRCHEN



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98, „DORFSTRASSE“

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Taufkirchen  
Köglweg 3  
82024 Taufkirchen

### **Auftragnehmer:**

Robert Wieser, Dipl. Ing. Architekt  
Oberbibberger Strasse 12  
82054 Sauerlach/ Altkirchen

T 08104 – 88 96 96

F 08104 – 88 91 14

wieser.architekt@gmx.de

Datum: 26.07.2022

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2. Geltungsbereich	6
3. Anlass und Ziel	7
4. Verfahrensart	7
5. Bestand	8
6. Geplante bauliche Nutzung	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Grünordnung	9
7. Natur- und Artenschutz	10
8. Verkehr	11
8.1 Verkehrserschließung, Anbindung	11
8.2 Ruhender Verkehr	12
8.3 Öffentlicher Verkehr	12
8.4 Auswirkungen verkehrstechnischer Art	12
9. Infrastruktur	12
10. Grünordnung	13
10.1 Private Flächen	14
10.2 Öffentliche Flächen	14
11. Geländeänderungen	14
12. Immissionen	15
13. Meldepflicht bei Altlasten und Bodendenkmälern	15
14. Anlagen	16

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)**

Den Grundsätzen und Zielen des LEP und des RP entsprechend wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 98 die Fläche des nachstehend beschriebenen Umgriffs, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und Süden, dem benachbarten, durch den Bebauungsplan Nr. 58 definierten, Wohngebiet östlich der Dorfstraße und der landwirtschaftlich genutzten Freifläche im Westen, als Wohnbaufläche neu definiert.

Die Gemeinde Taufkirchen ist im Regionalplan als „Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt“ bezeichnet.

Durch den Anschluss und die Einbindung an bestehende Baugebiete und der östlich entlang dem künftigen Wohngebiet verlaufenden Dorfstraße sowie den im Süden angrenzenden Winger Weg als Fuß- und Radweg- Verbindung in Ost- West- Richtung ist die erforderliche Infrastruktur sowie ein möglichst kurzer Trassenverlauf gewährleistet.

Hierbei bleibt die Funktion und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur gemäß Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 98 „Westlich Dorfstraße“, erstellt durch die PSLV Planungsgesellschaft, München, vom 09.06.2021, erhalten.  
(Anlage 2)

Zur Versorgung mit Energie steht im Sinne des „Erneuerbare Energien Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) das örtliche Fernwärmenetz zur Verfügung.

Für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung wird ein ursprünglich im Jahr 2017 beauftragtes Baukonzept mit deutlich dichterem, urbaner Erscheinung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durch den vorliegenden Entwurf mit in Gebäudeform, Dichte und Ausrichtung dörflicher Struktur ersetzt.

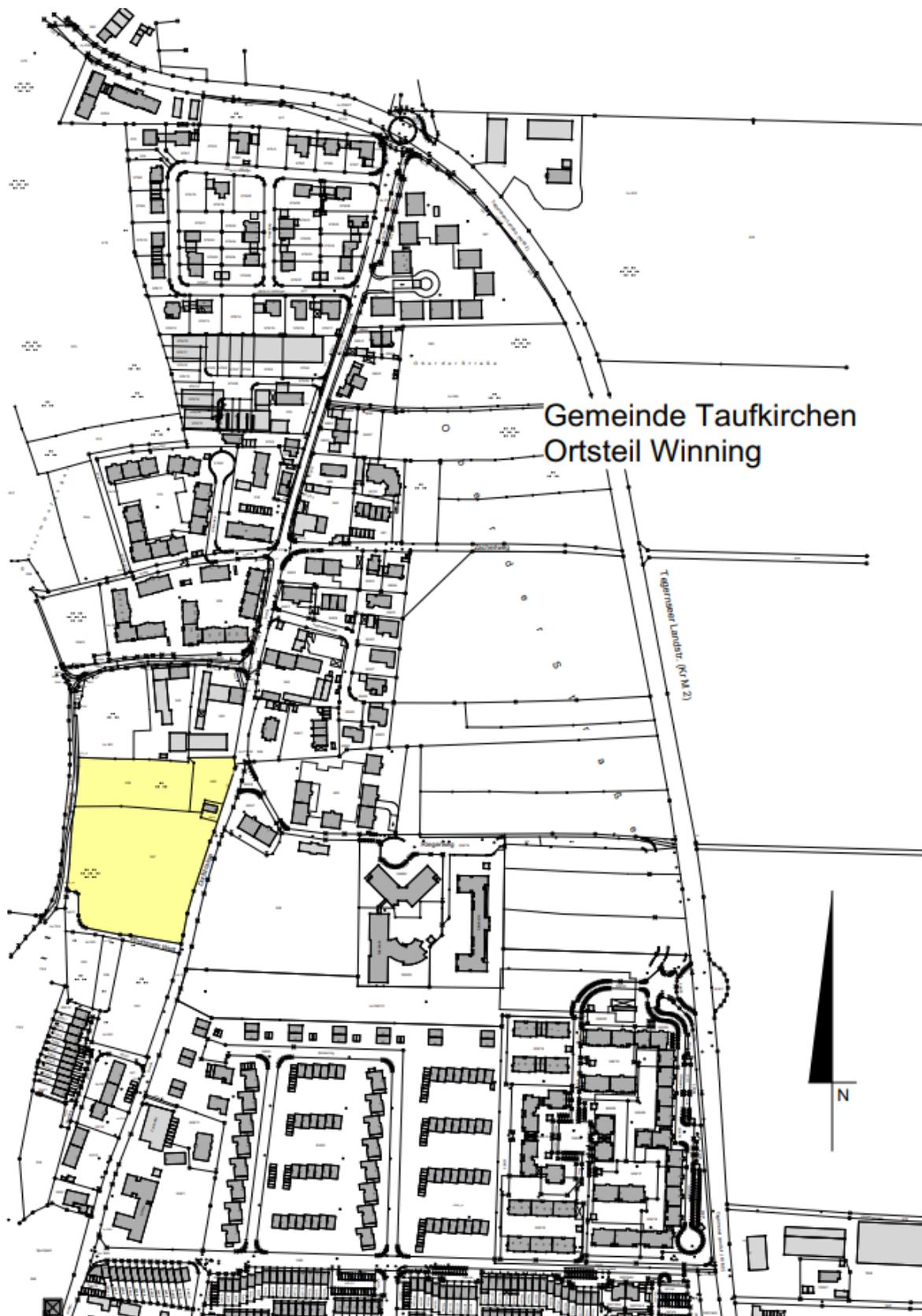


Abbildung 1: Gemeinde Taufkirchen – Ortsteil Winning  
Planausschnitt mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

## Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Taufkirchen verfügt weiterhin zur Ordnung Ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.03.2001.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche mit empfohlener Grünlandnutzung, eine Teilfläche im Nord-Osten als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und weiterhin mit einem Uferschutzstreifen entlang des Entenbaches sowie als schützenswerter Landschaftsbestandteil dargestellt.

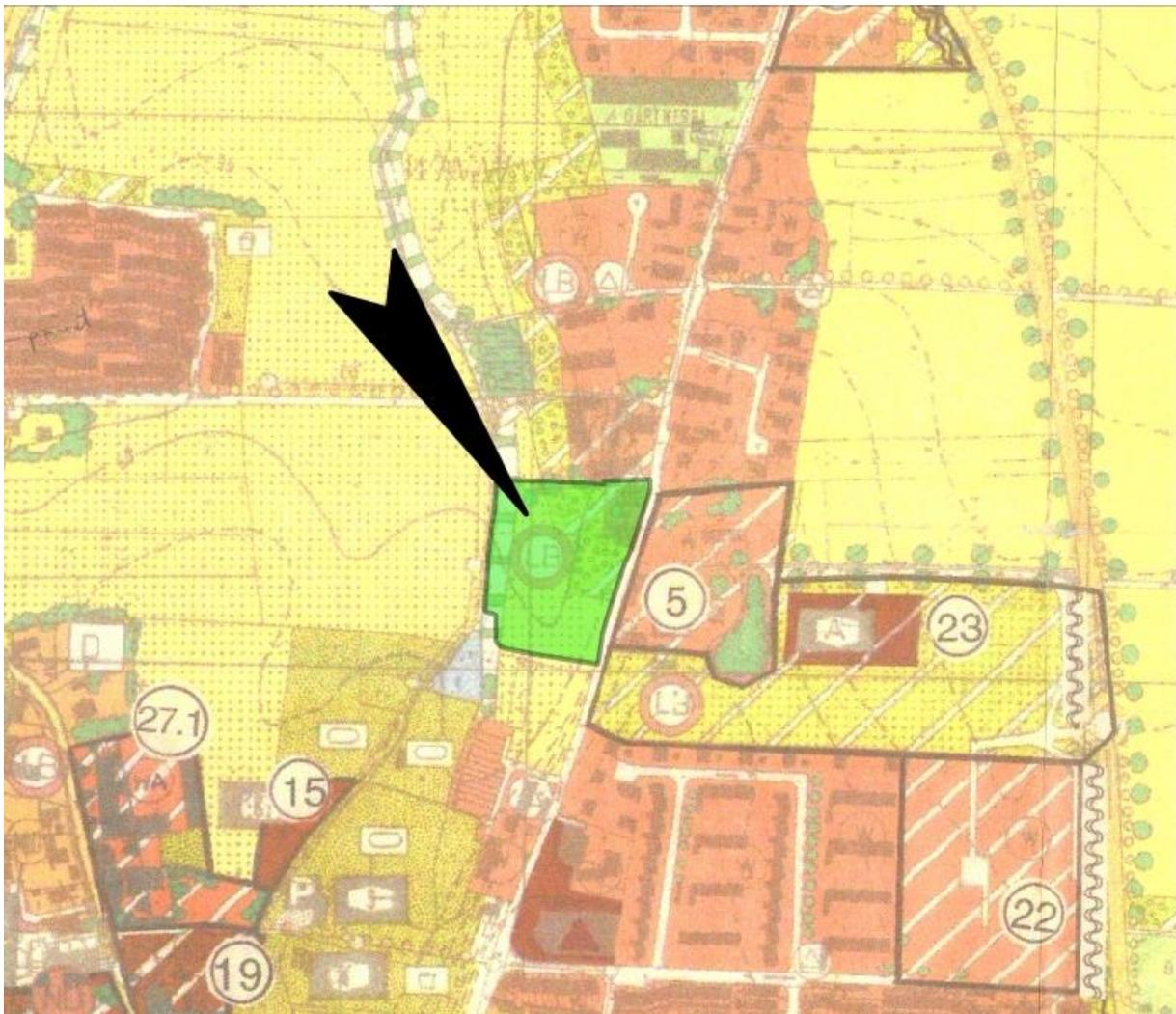


Abbildung 2: Gemeinde Taufkirchen – Flächennutzungsplan  
Planausschnitt, Stand 27.03.2001, ohne Maßstab

## 2. Geltungsbereich

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Winning am östlichen Ortsrand der Gemeinde, umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und beinhaltet die Flurnummern 537, 538, 538/2, 539 und 74 T der Gemarkung Taufkirchen.

Das Plangebiet ist im nord-östlichen Teilbereich auf der Flurnummer 538/2 mit einem Wohnhaus bebaut, die Flurnummern 537 und 539 sind als landwirtschaftlich genutztes Grünland ohne Gebäudebestand genutzt.

An den Geltungsbereich grenzen im Norden zwei landwirtschaftliche Hofstellen, welche zur Überplanung als künftige Wohnbauflächen vorgesehen sind sowie weiterhin nördlich der öffentlichen Straße „Am Heimgarten“ bestehender Wohnungsbau, im Osten gegenüber der Dorfstraße die Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 58, im Süden, jenseits des Winneringer Weges, eine Freifläche mit angrenzendem Wohnungsbau.

Im Westen definiert der Entenbach und parallel der den Umgriff tangierende Postweg, Flurnummer 74, das Gebiet. Weiterhin folgen in Westrichtung derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bis hin zum Hachinger Bach, der Münchner Straße und dem Ortszentrum entlang des Köglweges.

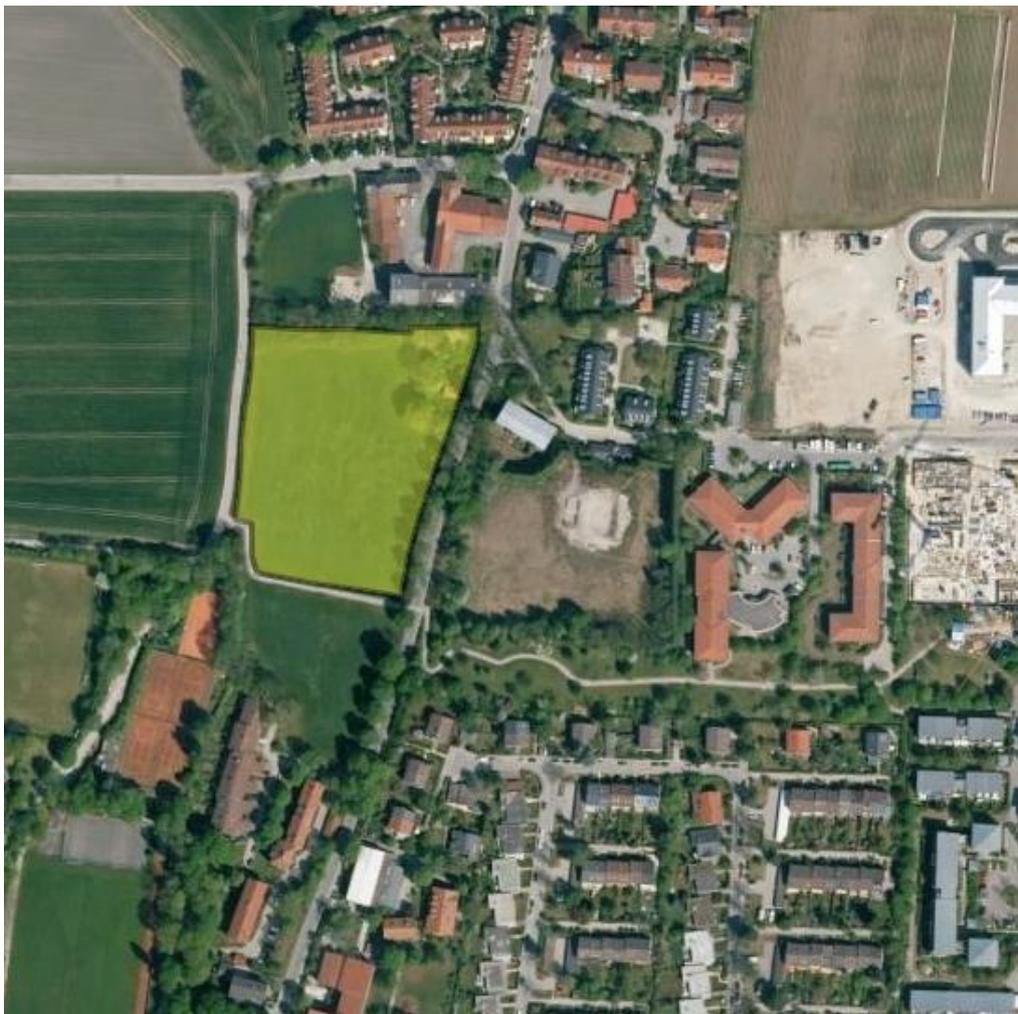


Abbildung 3: Gemeinde Taufkirchen – Luftbild mit Bebauungsplanumgriff  
Planausschnitt, Fassung vom 14.03.2019, ohne Maßstab

### **3. Anlass und Ziel**

Dem Willen von Gemeinde und Grundstückseigentümer entsprechend soll durch die Planung eine städtebauliche Entwicklung durch Wohnbebauung erfolgen und das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Grundstückseigentümer hatte im Vorgriff eine städtebauliche Studie erarbeiten lassen, welches dem Gemeinderatsbeschluss und der Konzeption des Bebauungsplans zugrunde liegt.

Dieses städtebauliche Konzept beinhaltet eine zeilenartige Bebauung des Quartiers mit zum Teil abriegelnder Erscheinung zur Dorfstraße, welches im vorliegenden Entwurf in aufgelockerter und dörflicherer Struktur weiterverfolgt wird.

Am 27.04.2021 hat die Gemeinde Taufkirchen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Dorfstraße“ gefasst.

### **4. Verfahrensart**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Absatz 6 Nr. 7 und §1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die durch die Planung voraussichtlich entstehenden Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung, zu deren Ausarbeitung das Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt u. Partner, München beauftragt wurde, wird nach deren derzeit laufender Durchführung Teil der Bauleitplanung.

## 5. Bestand

Die Gemeinde Taufkirchen befindet sich in der Südlichen Münchner Schotterebene, das Bearbeitungsgebiet am östlichen Ortsrand des Gemeindegebietes zwischen Postweg und Dorfstraße.

Der Umgriff des Bebauungsplans beinhaltet im nordöstlichen Bereich eine existierende Bebauung mit einem Wohnhaus auf der Flurnummer 538/2. Diese und die nördlich benachbarte Flurnummer 538 ist mit einem im Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung bezeichneten, augenscheinlich verwilderten Baum- und Strauchbestand eingefasst. Der größte Flächenanteil des Planungsgebietes besteht aus den Flurnummern 537 und 539, welche als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt werden.

Ein wichtiger Bestandteil des Plangebietes ist der Entenbach, welcher parallel zum Postweg die westliche Grenze des Umgriffs darstellt.

Der Boden besteht aus einem Oberboden aus Parabraunerde, der Untergrund aus für diesen Bereich typischen eiszeitlichen Kiesen.

Die Topographie des überplanten Areals ist relativ eben, wobei die Dorfstraße insbesondere im südlichen Bereich bis zum Winninger Weg um etwa 1,50 m höher als das Plangebiet liegt.

Dieser Höhenunterschied, ausgeprägt als schmaler Hangstreifen an der Dorfstraße, welcher durch einen Baumbestand aus erhaltenswerten Linden geprägt ist, verringert sich nach Norden kontinuierlich und ist an der Nord-Ost-Ecke des Plangebietes letztendlich nicht mehr vorhanden. Hier kann das Gelände ebenerdig von der Dorfstraße aus erschlossen werden.

Das weitere Gelände westlich des beschriebenen Hanges fällt bis zum Entenbach wiederum leicht um ca. 50 cm ab.

Es bestehen keine Anzeichen für Altlasten.

Das Bearbeitungsgebiet wird derzeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch das Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt u. Partner, München, unterzogen.

Das Ergebnis der Prüfung wird in Form eines Umweltberichtes Teil der Begründung. (Anlage 3).

Die Dorfstraße im Osten des Umgriffs dient der verkehrstechnischen Erschließung für den Autoverkehr im nördlichen Bereich.

## **6. Geplante bauliche Nutzung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Umgriff des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltung, sind unzulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zugrunde gelegte städtebauliche Konzept beinhaltet Geschosswohnungsbauten im östlichen Bereich an der Dorfstraße mit maximal zulässigen, traufseitigen Wandhöhen von 10 m sowie kleinere Geschosswohnungsbauten im Westen mit maximal zulässigen, traufseitigen Wandhöhen von 7 m , jeweils in Angleichung an die bestehende bzw. benachbarte Bebauung.

### **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Es sollen Wohngebäude, in längsrechteckiger Form mit ortstypischen Quergiebeln bzw. Querbauten, abgestimmt in Höhe und Orientierung auf den angrenzenden Bestand, entstehen. Die geplante Erscheinung wurde in mehreren Entwurfsschritten und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt und soll die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild des traditionell geprägten Ortsteils Winning baukulturell möglichst erhalten, ohne hierbei auf moderne, zeitgemäße Wohnformen zu verzichten.

Sowohl die größeren, giebelständig an der Dorfstraße stehenden Winkelbauten, als auch die westlichen, kleineren Gebäude bilden durch Ihre Stellung und Ausrichtung einen fächerartigen Städtebau, welcher den Durchblick von der Dorfstraße in Richtung Freifläche im Westen bis hin zur Ortsmitte jenseits der Münchner Straße ermöglicht. Die bauliche Freihaltung der entstehenden Sichtachsen und Luftschneisen sowie die dadurch entstehenden attraktiven Grün- und Freiräume sind ein wichtiges Ziel der Planung.

Die geplante Tiefgarage verbindet alle Gebäude und beinhaltet Raum für den wesentlichen Teil des ruhenden Verkehrs.

Als Dachform ist das traditionelle Satteldach mit Quergiebeln und Gauben festgesetzt. Wandhöhen und Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten bzw. möglichen Dachaufbauten ermöglichen eine sinnvolle und wirtschaftliche Wohnnutzung in den Dachgeschossen.



Abbildung 4: Visualisierung eines Entwurfs- Zwischenschrittes, o. Maßstab  
Fassung vom 13.02.2022, Wieser Architekt

Die maximal überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen, einer maximalen Grundfläche GR1 der Baukörper und einer GR2 der Baukörper inclusive festgesetzter Anbauzonen für Balkone und Terrassen je Bauraum definiert.

Mögliche Unterschreitungen von Abstandsflächen gemäß kommunaler Satzung innerhalb des Quartiers bei maximal möglicher Ausnutzung von Baugrenzen und Anbauzonen sind in untergeordneter Dimension denkbar, sofern sie sich nicht beeinträchtigend auf die notwendige Belichtung und Belüftung der Gebäude auswirken. Gegenüber benachbarten Grundstücken werden die Abstandsflächen nach kommunaler Satzung eingehalten.

## 7. Natur- und Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde der Baumbestand im Geltungsbereich untersucht. Dementsprechend sind der Erhalt und der teilweise Ersatz der Bäume im Plan dargestellt. Das Gutachten des Büros Treeconsult, Gauting, vom 01.02.2021 ist Teil der Begründung (Anlage 4).

Gemäß der von der Gemeinde Taufkirchen beauftragten und vom Büro Jestaedt und Partner, München, durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 3) sind folgende Maßnahmen notwendig:

- 
- 
- 

## **8. Verkehr**

### **8.1 Verkehrserschließung, Anbindung**

Das der Planung zugrundeliegende Städtebauliche Konzept sieht Wohnungsbauten mit insgesamt ca. 160 bis 180 Wohneinheiten vor.

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt über die im Osten angrenzende Dorfstraße.

Am nord-östlichen Eck des Plangebietes erfolgt die Zufahrt auf Privatgrund.

Dieser Bereich dient dem Autoverkehr als Zufahrt zu der entstehenden Tiefgarage und den oberirdischen PKW- Stellplätzen sowie den Radfahrern und Fußgängern als Zuwegung zur inneren Erschließung des Wohngebietes .

Darüber hinaus soll das neu entstehende Wohngebiet frei von Autoverkehr gehalten werden.

Die geplanten Gebäude sind gemäß BayBO der Gebäudeklasse 4 zuzuordnen. Für den Einsatz und die Rettung durch die Feuerwehr im Sinne des zweiten Flucht- und Rettungsweges sind entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen nach DIN 14090 herzustellen. Diese Flächen sowie die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge sind im Rahmen der Genehmigungsplanung und des Brandschutzkonzeptes nachzuweisen.

Die privaten, internen Erschließungsflächen werden als Asphalt- und bzw. oder Pflasterflächen mit offener Fuge ausgebildet.

Für die Entsorgung des Mülls sind unterirdische, in Kellern integrierte oder an die Tiefgarage angegliederte Aufbewahrungsanlagen zu erstellen, aus welchen die Müllbehälter eigenverantwortlich durch die Bewohner bzw. deren Beauftragte an für das kommunale Müllfahrzeug anfahrbare Stellen gebracht wird.

Während der neu geplante Weg am Fuß des Hanges, westlich des Lindenbestandes, als öffentlicher Fuß- und Radweg an der Dorfstraße der Allgemeinheit zur Verfügung steht, dient der weitere, mittig zwischen den Gebäuden in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg als innere Erschließung des Baugebietes. Die südliche Einmündung des Weges auf den

bestehenden Winner Weg stellt eine direkte, fußläufige Verbindung zur Ortsmitte an der Münchner Straße und dem Köglweg dar.

## **8.2 Ruhender Verkehr**

Das geplante Konzept eines weitgehend KFZ- freien Wohngebietes sieht die nachzuweisenden Stellplätze im Wesentlichen in der Tiefgarage der Neubebauung vor, welche durch die Treppenhäuser direkt mit den Wohnungen verbunden ist.

Oberirdische Stellplätze werden im nord-östlichen Bereich des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum Tiefgarageneinfahrtsgebäude errichtet.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig mit offener Fuge bzw. Rasenfuge auszubilden.

## **8.3 Öffentlicher Verkehr**

Es besteht eine Anbindung durch die Buslinien 220 und 225 am Riegerweg und in der Dorfstraße an den ÖPNV. Weitere Haltestellen sind nicht erforderlich bzw. vorgesehen. Der S-Bahnhof ist sowohl mit dem Bus als auch mit dem Rad in etwa 6 Minuten erreichbar.

## **8.4 Auswirkungen verkehrstechnischer Art**

Zu erwartende Auswirkungen der Neuplanung auf das Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte entlang der Dorfstraße wurden durch die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 98 „Westlich Dorfstraße“ der PSLV Planungsgesellschaft, München, nachgewiesen. (Anlage 1)

Im Ergebnis zeigt die Verkehrsuntersuchung, dass die Realisierung der geplanten Wohnbebauung als verkehrsverträglich einzustufen ist und der dadurch entstehende zusätzliche Verkehr keine zusätzlichen bzw. neuen Planungen oder Anforderungen auslöst.

## **9. Infrastruktur**

Erforderliche Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung durch Wasser und Kanal sowie Elektrizität und Telekommunikation sind im Bestand vorhanden und werden im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung erweitert.

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG, mit Telekommunikation durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

Die Versorgung mit Wärme ist durch ein bestehendes Heizkraftwerk und dem zu erweiternden Fernwärmenetz gesichert.

Die Abholung bzw. Entleerung der Abfallbehälter und die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Gemeinde Taufkirchen. Hierfür ist zur Bereitstellung der Behälter eine gesonderte Fläche festgesetzt.

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist das Wasserwerk Taufkirchen zuständig. Durch die Neubebauung erforderliche Änderungen des Netzsystems, z.B. Druckerhöhungen in Gebäuden, gehen zu Lasten des Bauherrn.

Die Entsorgung des Abwassers wird durch den Zweckverband „Abwasserbeseitigung Hachinger Tal“ geregelt.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und dem dazugehörigen Regelwerk erlaubnisfrei, möglichst flächig, zu versickern bzw. wo möglich oberirdisch in den Entenbach einzuleiten.

Weitere Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht notwendig.

Bei einer anzunehmenden und geplanten Durchmischung der Gebäude mit verschiedenen Wohnungstypen in Form von 1- bis 4- Zimmerwohnungen ist mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 450 Personen zu rechnen. Der gesteigerte Bedarf an sozialer Infrastruktur wie z.B. Schulen oder Kindertagesstätten ist in der Gemeinde Taufkirchen abgedeckt bzw. wird durch entsprechende Neueinrichtungen befriedigt. So wurde im Jahr 2020 im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 76 in einer Entfernung von etwa 350 m ein großer Einzelhandelsmarkt fertiggestellt.

Die Ortsmitte von Taufkirchen bietet in einer Entfernung von etwa 1 km sämtliche weiteren infrastrukturellen Einrichtungen.

## **10. Grünordnung**

Das als Wohngebiet zu bebauende Areal von etwa 1,6 ha besteht zum Einen aus der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Fläche um das bestehende, auffällige Wohnhaus auf der nordöstlichen Flurnummer 538/2.

Den größten Anteil stellen zum Anderen die als landwirtschaftliches Grünland genutzten Flächen der Flurnummern 537 und 539.

An der Ostgrenze des Geltungsbereiches entlang des Hanges an der Dorfstraße prägt der im Bebauungsplan dargestellte Baumbestand aus Linden das Gebiet.

An der Westgrenze säumt der Entenbach parallel zum teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Postweg die überplante Fläche.

Der grabenartige Bachlauf führt je nach Jahreszeit, Witterung und Niederschlagsmenge verhältnismäßig wenig Wasser. Ziel der Planung ist es, in den Bach das aus dem künftig bebauten Gebiet gesammelte Niederschlagswasser teilweise einzuleiten. Aufweitungen und Flachwasserzonen sollen den bestehenden Bach in renaturierter Form beleben, ökologisch aufwerten und zu mehr Artenvielfalt beitragen.

Grundsätzlich wird durch die Planung bzw. die Situierung der Gebäude dafür Sorge getragen, den Entenbach zu erhalten und zu renaturieren sowie die schützenswerten Bäume an der Dorfstraße zu erhalten. Zugleich sollen zwischen den Gebäuden und am Bach attraktive Flächen für die Bewohner sowie für eine artenreiche Fauna und Flora entstehen.

Im Zuge der Neuplanung werden die entstehenden Freiflächen ortstypisch und standortverträglich begrünt und durch weitere heimische Bäume bepflanzt und dadurch ökologisch aufgewertet.

Nicht versiegelte bzw. unbefestigte Flächen werden als artenreiche Wiesen angelegt.

Notwendige Baumschutzmaßnahmen in der Bauphase sind im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

### **10.1 Private Flächen**

Die privaten Freiflächen des Wohngebietes sind entsprechend der Planzeichnung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu durchgrünen. Die dargestellten Standorte der neuen Bäume sind flexibel, die Pflanzlisten können durch heimische, standortgerechte Arten ergänzt werden. Je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum oder zwei kleinkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen bzw. im Bestand nachzuweisen, Obstbäume sind zulässig und anrechenbar.

Private Grünflächen sind fachgerecht als kräuterreiche Wiesen anzulegen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust adäquat zu ersetzen.

### **10.2 Öffentliche Flächen**

Als öffentliche Fläche ist im östlichen Bereich der neu entstehende Fuß- und Radweg parallel zur Dorfstraße Teil des Geltungsbereiches.

## **11. Geländeänderungen**

Grundsätzlich sind Geländeübergänge an Grundstücksgrenzen möglichst stufenlos herzustellen.

Die Erschließung für den Autoverkehr in Form der Tiefgaragenabfahrt und der Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen sowie für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ohne erforderliche Geländemodellierung an der Nord-Ost-Ecke des Gebietes zur Dorfstraße. Die Anbindung der Fuß- und Radwege an den Winner Weg an der Südgrenze des Geltungsbereiches erfolgen ebenso schwellenlos ohne erforderliche Modellierung der Geländeoberfläche.

Veränderungen der natürlichen Topographie sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete, gestalterische Maßnahmen zur Ausbildung von Kinderspielflächen sowie Maßnahmen im Zuge der Renaturierung des Entenbaches.

Lichtgräben zur Belichtung und Belüftung von Souterrainflächen im Untergeschoss der Gebäude außerhalb von Tiefgaragen sind möglich.

## **12. Immissionen**

Weder die Art oder das Maß der umgebenden Bebauung noch die angrenzenden Verkehrsflächen lösen ein Erfordernis an Schallschutzmaßnahmen aus.

Lediglich die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist schallschutztechnisch gemäß Textfestsetzung auszubilden.

Weitere schallschutztechnische Maßnahmen sind im Bearbeitungsgebiet nicht zu veranlassen.

## **13. Meldepflicht bei Altlasten oder Bodendenkmälern**

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle von durch Erdarbeiten zu Tage kommender Auffälligkeiten wie der Verdacht auf schädliche Bodenveränderung oder auch Bodendenkmäler besteht die Meldepflicht nach Art. 1 BayBodSchG bzw. Art. 8 BayDschG.

## 14. Anlagen

- Anlage 1: Flächenauflistung
- Anlage 2: PSLV Planungsgesellschaft, München, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 98 „Westlich Dorfstraße“ vom 09.06.2021
- Anlage 3: Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung, München: Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – derzeit in Arbeit
- Anlage 4: Treeconsult Brudi & Partner, Gauting, Gutachten zur Erhaltenswürdigkeit des Baumbestands, vom 01.02.2021

Taufkirchen, den .....

.....

Ullrich Sander, 1. Bürgermeister

Sauerlach, den .....

.....

Robert Wieser, Architekt u. Verfasser