



# 6. Änderung des Bebauungsplan "Weiß"

**Gemeinde Taufkirchen**  
**Landkreis Mühldorf a.Inn**



Die Änderung umfasst das Grundstück Buchenstraße 23, Fl.Nr. 856/19, Gemarkung Zeiling.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Präambel:

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

**S a t z u n g.**

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn

für die Mitgliedsgemeinde Taufkirchen

Erstelldatum: 29.09.2022;

Endfassung: 29.09.2022

Inhalt:

Planausschnitt

Zeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

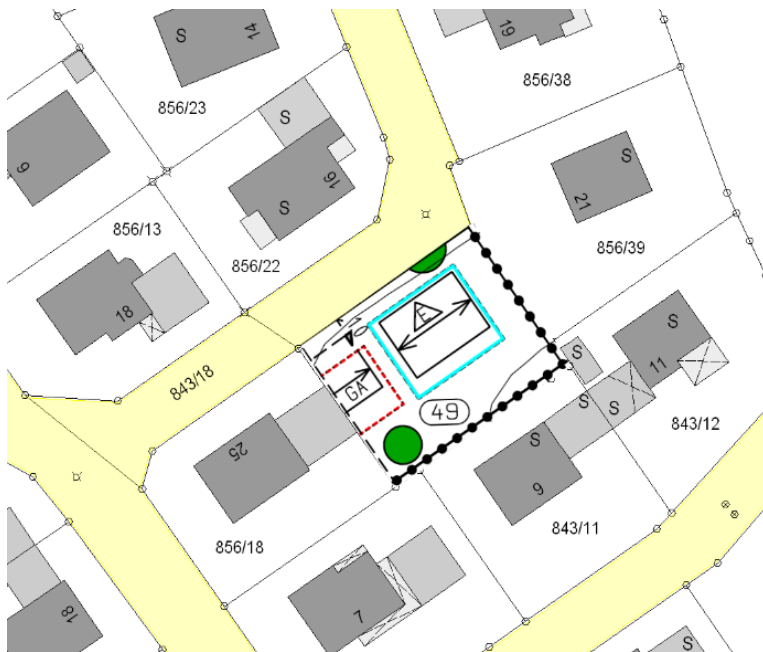
Verfahrensvermerke

Begründung

# PLANAUSSCHNIT DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WEISS"

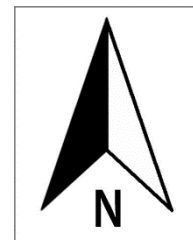


**BEBAUUNGSPLAN 6. ÄNDERUNG**



**BEBAUUNGSPLAN BESTAND**

des Flurstücks 856/19, Gemarkung Zeiling  
in der Fassung vom 16.01.2004



Maßstab 1:1000

# I ZEICHENERKLÄRUNG

## A) Planliche Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

|      |    |                                   |                    |
|------|----|-----------------------------------|--------------------|
| WA   | O  | Baugebiet                         | Bauweise           |
| 0,30 | II | Grundflächenzahl<br>(§ 19 BauNVO) | Zahl der Geschosse |

Wh min. 4,50 m  
max. 6,30 m seitliche Wandhöhe

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



5,50 Maßzahl (z. B. 5,5m)

Wh min. 4,50 m  
max. 6,30 m seitliche Wandhöhe des Wohnhauses als Mindest- und Höchstmaß

O offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig

II 2 Vollgeschoße als Höchstwert zulässig (§ 20 BauNVO)  
Das Dachgeschoß darf nicht als Vollgeschoß ausgebildet werden.

--- Umgrenzung von Änderungsflächen

— Baugrenze

— Umgrenzung von Flächen für Garagen / Stellplätze

— Umgrenzung von Flächen für Terrassenüberdachungen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

△ Einfahrt

●●● zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher bzw. Hecken  
lt. Grünordnung Ziffer 7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Hausbaum

## B) Für die planlichen Hinweise

8 bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

bestehende Grundstücksgrenze

702/1 Flurstücks Nummer

## C) Textliche Hinweise

### C-1 Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

### C-2 Telekommunikationslinien der Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### C-3 Telekommunikationslinien der LEONET Network GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der LEONET Network GmbH, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

## II Textliche Festsetzungen zur 6. Änderung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weiß“, die der Gemeinderat am 17.02.2004 beschlossen hat, bis auf nachfolgende Änderungen:

### 5.) Gestalterische Festsetzungen

5.1 (wesentliche Gestaltungselemente) - entfällt -

5.5 (Seitenverhältnis Hauptbaukörper) - entfällt -

5.8 b) Das Gebäude ist bis 25 cm über der jeweiligen Geländeoberkante wasserdicht auszubilden.

5.10.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

5.10.3 Als Dacheindeckung werden naturrote, braune oder anthrazite kleinteilige Dachziegel festgesetzt.

5.10.6 Quergiebel:

Pro Gebäude ist ein Quergiebel ab einer Dachneigung von 25 Grad und einer Wandhöhe bis max. 6,30 m zulässig.

Die Ansichtsfläche der Quergiebels darf eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

# Verfahrensvermerke zur vereinfachten 6. Änderung des Bebauungsplanes „Weiß“ Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Taufkirchen, den 29.03.2023



-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 29.09.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2023 bis einschließlich 21.03.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Taufkirchen, den 29.03.2023



-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2023 bis einschließlich 21.03.2023 beteiligt.

Taufkirchen, den 29.03.2023



-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2023 die 6. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den 29.03.2023



-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 5. Ausgefertigt:

Taufkirchen, den 29.03.2023



-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **30.03.2023**

Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Taufkirchen (Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a.Inn, Zimmer Nr. 7 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Taufkirchen, den 30.03.2023



\_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

# Begründung zur vereinfachten 6. Änderung des Bebauungsplanes „Weiß“ im Bereich der Fl.Nr. 856/19, Gemarkung Zeiling (Parzelle 49)

## Allgemein:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

## 1. Anlass und Begründung der Bebauungsplanänderung

Der Bauwerber der Fl.Nr. 856/19, Gemarkung Zeiling, benötigt für sein Bauvorhaben eine Verschiebung der Baugrenzen. Zudem soll eine Terrassenüberdachung als Anbau an das Wohnhaus sowie ein Quergiebel bei einer Wandhöhe von 5,96 m ermöglicht werden. Des Weiteren soll eine GRZ 0,33 und eine Dacheindeckung mit anthraziten kleinteilige Dachziegel als zulässig erklärt werden.

Durch konkrete Planungsvorstellungen des Bauherrn ergeben sich Änderungswünsche die aber den Grundzügen des gültigen Bebauungsplanes nicht widersprechen.

Deshalb ist gem. § 13 BauGB eine vereinfachte Änderung zulässig.

Die überbauten Flächen werden durch die Änderungen nicht deutlich verändert, so dass dafür keine Ausgleichsflächen nötig sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher auch nicht erforderlich.

## 2. Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen des Grundstücks Fl.Nr. 856/19, Gemarkung Zeiling, für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

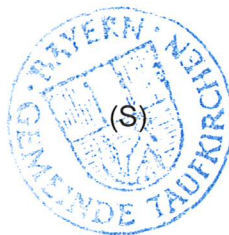
Durch die Änderung wird der Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt.

## 3. Inhalt der Planung

Die Planänderung besteht für die Fl.Nr. 856/19, Gemarkung Zeiling mit der Neufestsetzung des Bauraumes sowie der Anpassung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu Quergiebel und zur Dacheindeckung.

Verwaltungsgemeinschaft  
Kraiburg a. Inn  
Bauverwaltung  
Erstelldatum: 29.09.2022

Endfassung: 29.09.2022



Taufkirchen, 29.03.2023  
Gemeinde Taufkirchen

Alfons Mittermaier  
1. Bürgermeister