

GEMEINDE TAUFKIRCHEN LANDKREIS MÜHLDORF

Bebauungsplan „Weiß“

3. vereinfachte Änderung für Flurnr. 856/3 Gemarkung Zeiling

Planinhalt:

Zeichnerische Darstellung (M 1:1000)

Textliche Festsetzungen

Zeichenerklärung für Festsetzungen und Hinweise

Verfahrensvermerke

Die 3. Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummer 856/3 (Parzelle 1), Gemarkung Zeiling. Die Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 und § 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt gemäß § 2 Abs.1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

Erstellt: 27.05.2019

Taufkirchen, den 13.08.2019

Endfassung: 24.07.2019



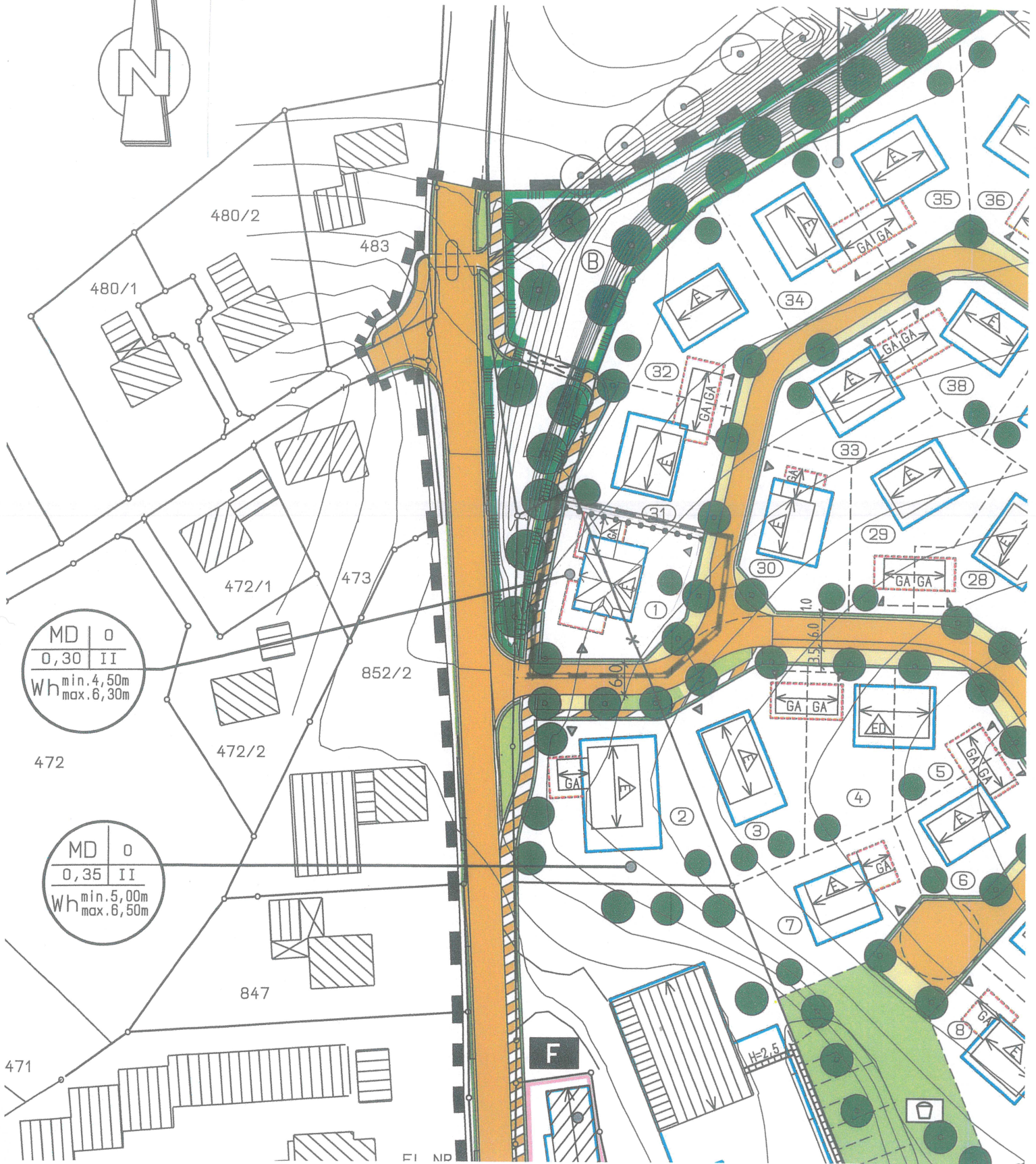
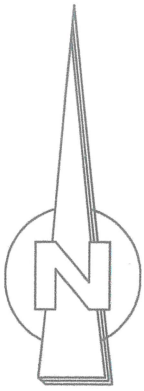
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

Planungsbüro
Post Uiterweer GmbH
Zangberger Straße 1
84539 Ampfing
Tel. 08636 / 9829-10
Fax. 08636 / 9829-20
E-Mail: info@architektur-pu.de

Planfertiger:

Ampfing, den 27.05.2019
geä.: 07.08.2019

Planausschnitt – 3. vereinfachte Änderung
für Flurnr. 856/3 (Parzelle 1) Gemarkung Zeiling



MD	0
0,30	II
Wh min. 4,50m max. 6,30m	

MD	0
0,35	II
Wh min. 5,00m max. 6,50m	

Bebauungsplan "Weiß"

II) Textliche Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weiß“, die der Gemeinderat am 17.02.2004 gemäß § 10 BauGB beschlossen hat, sowie die Festsetzungen der 1. Änderung vom 14.12.2006 und der 2. Änderung vom 24.07.2009 des Bebauungsplanes „Weiß“ bis auf nachfolgende Änderungen:

5. Gestalterische Festsetzungen

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 5.1 Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte Baukörperformen
 - geneigtes Walmdach
- 5.2 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 5.5 Der Grundriss des Hauptbaukörpers ist im Bebauungsplan dargestellt, und wird mit einer geringen Abweichung vom Seitenverhältnis 5/4 (Länge/Breite) zugelassen.
- 5.10 Gestaltung des Daches:
- 5.10.1 Für das Haupt- und Nebengebäude ist ein Walmdach zugelassen.

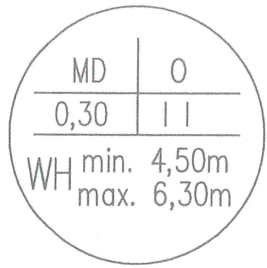
12. Wasserwirtschaft

- 12.1 Das Gebäude ist bis 25 cm über der jeweiligen Geländeoberkante wasserdicht auszubilden.

III) Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

MD Dorfgebiet im Sinne von § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

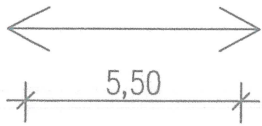


Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	Zahl der Geschosse

seitliche Wandhöhe

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Firstrichtung

Maßzahl (z.B. 5,5 m)

WH min. 4,50 m
max. 6,30 m

seitliche Wandhöhe des Wohnhauses als Mindest- und Höchstmaß

0

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

II

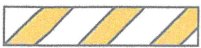
2 Vollgeschosse als Höchstwert zulässig (§ 20 BauNVO)
Das Dachgeschosß darf nicht als Vollgeschosß ausgebildet werden.



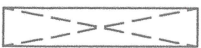
Baugrenze



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentlicher Fuß- und Radweg



öffentlicher Fuß- und Radweg als Brücke



Schotterfläche



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt



Umgrenzung von Flächen für Garagen / Stellplätze

GA

Garagen

(B)

Geschützter Landschaftsteil (Biotop)



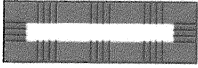
zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher bzw. Hecken lt. Grünordnung Ziffer 7 (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)



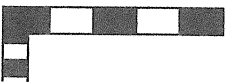
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)



Hausbaum



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

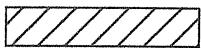


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

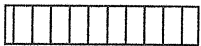


Grenze des Änderungsbereiches

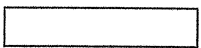
A) Für die Hinweise



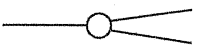
bestehendes Hauptgebäude



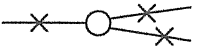
bestehendes Nebengebäude



vorgeschlagener Baukörper



bestehende Grundstücksgrenze



aufzulösende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

857

Flurstücksnummer (z.B. 857)

(1)

Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1

Pflanzungen im Bereich von Leitungen und Kanälen

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.

Bodendenkmäler

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.

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2019..... die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 28.08.2019.... ortsüblich bekannt gemacht

Taufkirchen, den 13.08.2019.....



Bichlmaier, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 27.05.2019..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019..... bis einschließlich 16.07.2019.... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.05.2019.... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Taufkirchen, den 13.08.2019.....



Bichlmaier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.05.2019..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2019..... bis einschließlich 16.07.2019..... beteiligt.

Taufkirchen, den 13.08.2019.....



Bichlmaier, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2019..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.07.2019..... gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den 13.08.2019.....



Bichlmaier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

.....Taufkirchen, den 13.08.2019.....

Bichlmaier, 1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 14.08.2019. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Taufkirchen 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 14.08.2019.....



Bichlmaier, 1. Bürgermeister

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weiß“ der Gemeinde Taufkirchen im Bereich der Flurnummer 856/3 (Parzelle 1), Gemarkung Zeiling, lt. § 9 Abs. 8 BauGB.

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 von Flurnr. 856/3 (Parzelle 1), Gemarkung Zeiling, benötigt für sein Bauvorhaben eine Garagenfläche im Norden der Parzelle. Als Dachform ist ein Walmdach mit Änderung der Firstrichtung geplant.

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 nötig.

2. Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die baurechtliche Voraussetzung des Grundstückes Flurnr. 856/3, Gemarkung Zeiling geschaffen werden.

Durch die Änderung wird der Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt.

3. Inhalt der Planung

Die Planänderung besteht für die Flurnr. 856/3, Gemarkung Zeiling mit der Neufestsetzung des Bauraumes sowie Drehung der Firstrichtung und Ausführung eines Walmdaches.

Erstellt: 27.05.2019

Taufkirchen, den 13.08.2019

Endfassung: 24.07.2019



Bichlmaier, 1. Bürgermeister

Planungsbüro
Post Uiterweer GmbH
Zangberger Straße 1
84539 Ampfing
Tel. 08636 / 9829-10
Fax. 08636 / 9829-20
E-Mail: info@architektur-pu.de

Planfertiger:

Ampfing, den 27.05.2019

Geä.: 07.08.2019