

1. Änderung des Bebauungsplan "Taufkirchen-Nord" (Hötzlstraße)

Gemeinde Taufkirchen
Landkreis Mühldorf a.Inn



Die Änderung umfasst das Grundstück Hötzlstr. 5, Fl.Nr. 84/6, Gemarkung Taufkirchen.

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

Präambel:

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt diese 1.Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

S a t z u n g.

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn
für die Mitgliedsgemeinde Taufkirchen
Erstelldatum: 21.01.2025;
Endfassung: 21.01.2025

Inhalt:

Planausschnitt

Zeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Begründung

PLANAUSSCHNIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TAUFKIRCHEN-NORD"

Maßstab 1:1000 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)






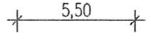



BEBAUUNGSPLAN BESTAND

des Flurstücks 84/6, Gemarkung Taufkirchen in der Fassung vom 14.11.1983






I ZEICHENERKLÄRUNG

A) Planliche Festsetzungen

	Geltungsbereich B-Plan
	Baugrenze
FD	Flachdach
SD	Satteldach 26-30°
PD	Anbauten / Wintergärten mit Pultdach zulässig
II+D	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
GRZ I	max. 0,4 (GRZ I+II bis max. 0,6 zulässig)
GFZ	max. 0,65
WA	Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
	Firstrichtung
	Maßzahl (z. B. 5,5m)
	nur Einzelhäuser zulässig
	Umgrenzung von Flächen für Garagen / Stellplätze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche

B) Für die planlichen Hinweise

	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenze
702/1	Flurstücks Nummer

II Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Taufkirchen-Nord“ in der Fassung vom 14.11.1983, bis auf nachfolgende Änderungen:

3.02 GRZ I Grundflächenzahl 0,4 (GRZ II bei 0,6)

3.03 GFZ Geschossflächenzahl 0,65

**4.07 Satteldach, Dachneigung 26 – 30 Grad für Bestand,
Flachdach begrünt oder flach geneigtes Pultdach (Blechdach) für Neubauten**

8.06 entfällt

8.10 entfällt

III Textliche Hinweise

A) 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.

B) 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) 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.

Verfahrensvermerke zur vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Taufkirchen-Nord“ Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2024 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Taufkirchen, den 22.05.2025



Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

1. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 21.01.2025 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Taufkirchen, den 22.05.2025



Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025 beteiligt.

Taufkirchen, den 22.05.2025



Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.04.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den 22.05.2025



Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Taufkirchen, den 22.05.2025



Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 23.05.2025.

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 23.05.2025



-Stempel-

Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

Begründung zur vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Taufkirchen-Nord“ im Bereich der Fl.Nr. 84/6, Gemarkung Taufkirchen

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 Antragsteller beabsichtigt, eine zusätzliche kleine Wohneinheit über der bestehenden Garage zu schaffen.

Um den Nachbarn auf der Westseite dadurch möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll der Anbau mit einem Flachdach bzw. ein flach geneigtes Pultdach versehen werden.

A) Baugrenzen:

Der Antragsteller benötigt für sein Bauvorhaben eine Verschiebung der Baugrenzen. Gegenüber dem Bebauungsplan wäre die Baugrenze an der Nordseite um ca. 1 m und auf der Westseite um ca. 8 m überschritten.

Begründung:

Die Überbauung auf der Nordseite ist bereits durch den Bestand vorhanden und auch bei den angrenzenden Nachbarn entsprechend umgesetzt. Der Grenzabstand von 3 m wird eingehalten.

Die Überschreitung an der Westseite beträgt ca. 3 m mehr als die des angrenzende Nachbarn und ist aufgrund der untergeordneten Ansicht von der Rückseite vertretbar.

Ziel der festgesetzten Baugrenzen ist eine einheitliche Bebauung zu erzielen. Bereits im Bestand sind sämtliche Gebäude der Fl-Nr. 84/5, 84/6 und 84/7 ausserhalb der Baugrenzen errichtet worden.

B) Dachneigung / Dacheindeckung

Gemäß den Festsetzungen werden Satteldächer mit 26°- 30° und roter Ziegelddeckung gefordert. Geplant wäre ein begrüntes Flach- oder alternativ ein flach geneigtes Blechdach auszuführen.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits andere Gebäude mit flacheren Pult- bzw. Walmdächern vorhanden. Teilweise wurden diese auch in Blech ausgeführt.

Eine Ausführung als flaches Gründach wäre ökologisch nachhaltig und hätte die geringste Auswirkung auf den Nachbarn.

C) Überschreitung GRZ /GFZ

Durch die geplante Überbauung bzw. Erweiterung der Garage wird die GRZ und GFZ leicht erhöht. Die GRZ I liegt dann bei ca. 0,37, die GRZ II inkl. Zufahrten Terrassen bei ca 0,55.

Die GFZ liegt bei ca. 0,64. Gem. B-Plan liegt die maximale GRZ bei 0,25 und die GFZ bei 0,5.

Begründung:

Im Geltungsbereich des B-Plans sind bereits GRZ I Werte von bis zu 0,4 und GRZ II von bis zu 0,6 vorhanden. Die Bebauung kann also durchaus noch als maßstäblich gesehen werden.

Durch die Überbauung der Garage wird sorgfältig mit dem Thema Flächenversiegelung umgegangen und durch das begrünte Flachdach auch eine entsprechende Kompensation der zusätzlichen Flächen ermöglicht.

D) Nachbarschaftliche Belange

Die angrenzenden Nachbarn wurden vom Antragsteller bereits einbezogen und haben keine Einwände gegen die Planung.

2. Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen des Grundstücks Fl.Nr. 84/6, Gemarkung Taufkirchen, für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

Durch die Änderung wird der Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt.

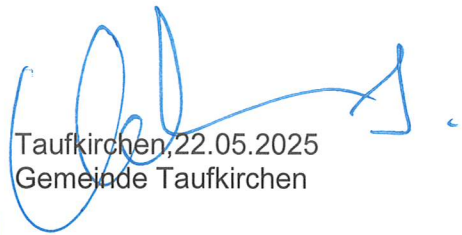
3. Inhalt der Planung

Die Planänderung besteht für die Fl.Nr. 84/6, Gemarkung Taufkirchen mit der Neufestsetzung des Bauraumes, der Anpassung der Festsetzungen Dachneigung / Dacheindeckung und zur Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ.

Verwaltungsgemeinschaft
Kraiburg a.Inn
Bauverwaltung
Erstelldatum: 21.01.2025

Endfassung: 21.01.2025




Taufkirchen, 22.05.2025
Gemeinde Taufkirchen

Alfons Mittermaier
1. Bürgermeister