

# 5. Änderung des Bebauungsplanes „Taufkirchen Ortsmitte“

**Gemeinde Taufkirchen  
Landkreis Mühldorf a.Inn**



Die 5. Änderung umfasst die Flurnummern 76/4, Gemarkung Taufkirchen.

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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

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

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn  
für die Mitgliedsgemeinde Taufkirchen

Erstelldatum: 19.04.2021

Geändert: 23.06.2021

Endfassung: 23.06.2021

Inhalt:

Planausschnitt

Zeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

Anlage 1 - Merkblatt

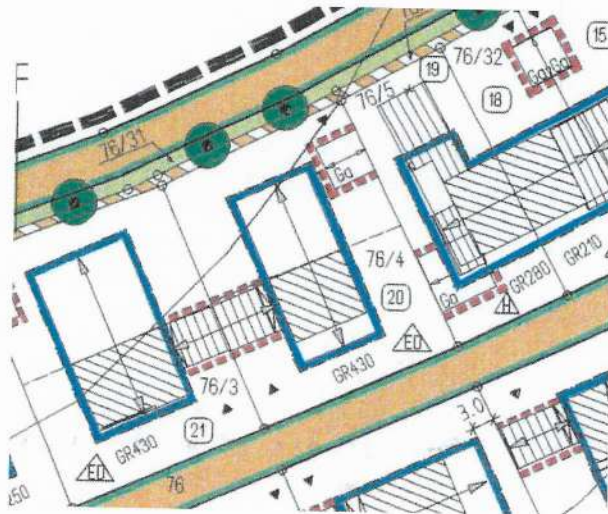
Verfahrensvermerke

Begründung

# PLANAUSSCHNIT DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Taufkirchen Ortsmitte“



## BEBAUUNGSPLAN 5. ÄNDERUNG



## BEBAUUNGSPLAN BESTAND

in der Fassung vom 07.11.2000



Maßstab 1:1000

# I ZEICHENERKLÄRUNG

## A) Planliche Festsetzungen

MI Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet Zahl der Geschosse

Dachform Bauweise

GR



Größen der überbaubaren Fläche einschließlich Garagenflächen in m<sup>2</sup>

Erststrichtung



Maßzahl (z. B. 5,5m)



offene Bauweise

Einzelhäuser zulässig



2 Vollgeschosse zwingend. (§ 20 BauNVO)

Das Dachgeschoß darf nicht als Vollgeschoß ausgebildet werden.

SD

Satteldach bei Wohnhäusern



Umgrenzung von Änderungsflächen



Baugrenze



Flächen-Umgrenzung für Garagen und Stellplätze



geplante Grundstücksgrenze



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Einfahrt

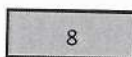


bestehende und zu erhaltende Bäume. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
lt. Bindungen und Bepflanzungen gem. Ziffer A) 25.

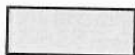


Hausbaum

## B) Für die planlichen Hinweise



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 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser) Weiterhin möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hinweisen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

## II Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung

### A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 10.) Flächennutzung

- 10.2 Aufgrund der sensiblen Lage des Änderungsbereiches im Wasserschutzgebiet sind die Punkte des als Anlage 1 angefügten Merkblattes, des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim, bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen (Dies gilt solange das Wasserschutzgebiet „Englhausen“ des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Taufkirchner Gruppe besteht).

#### 14.) Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.4 §3 Nr. 5.1 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) ist zu beachten. Das häusliche Abwasser ist in eine dichte Sammelentwässerung einzuleiten. Die Gründungssohle muss mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Die Abwasserleitungen müssen regelmäßig entsprechend Nr. 3.7 WSG-VO vor Inbetriebnahme auf die Dichtheit hin überprüft werden (wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung bzw. 10 Jahre durch Druckprobe).

### B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### 1.0 Höhenentwicklung der Gebäude

- 1.5 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäudes muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich – auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Taufkirchen Ortsmitte“, welcher der Gemeinderat am 24.01.2001 als Satzung beschlossen hat, sowie dessen 4. Änderung, welche der Gemeinderat am 15.04.2009 als Satzung beschlossen hat.



## Merkblatt zu Einzelbauvorhaben in Wasserschutzgebieten

*Für das Bauen im Wasserschutzgebiet sind aufgrund der sensiblen Lage besondere Sorgfaltspflichten einzuhalten. Es gelten nachfolgende allgemeine Anforderungen:*

### 1. Anforderungen allgemeiner Art

1.1 Es gelten grundsätzlich die Auflagen und Anforderungen von § 3 der örtlichen Wasserschutzgebietsverordnung. Die Verordnung inkl. Schutzgebietsplan ist auf der Baustelle für alle Betroffenen sichtbar auszuhängen.

1.2 Der Beginn der Arbeiten ist rechtzeitig vorab (mindestens 1 Woche vorher) dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim mitzuteilen ([poststelle@wwa-ro.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-ro.bayern.de)).

1.3 Es ist ein Verantwortlicher für das Bauvorhaben zu bestellen, der den Vollzug der geltenden Auflagen und Bedingungen sicherstellt. Der Beauftragte hat im Falle von Schadensfällen, Bodenverunreinigungen, Abfallablagerungen etc. sofort für Abhilfemaßnahmen (wie Abgraben und gesichertes Zwischenlagern) zu sorgen und unverzüglich das Wasserversorgungsunternehmen, das Landratsamt, sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim: Tel. 08031 305-01 (außerhalb der Dienstzeiten über die Rettungsleitstelle 112 erreichbar) zu informieren.

Dazu ist ein Alarmplan aufzustellen, der auf der Baustelle für alle Beteiligten gut sichtbar aushängen muss.

1.4 Alle an der Maßnahme Beteiligten sind vor Baubeginn vom Verantwortlichen im Rahmen einer Sicherheitsbelehrung auf die sensible Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und die damit verbundenen Sorgfaltspflichten hinzuweisen.

1.5 Änderungen an Bauplanung oder -Ausführung sind dem Landratsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

### 2. Anforderungen zur Bauausführung

2.1 Bodeneingriffe sind zu minimieren und so zügig wie möglich wieder zu verfüllen. Für die Wiederverfüllung dürfen nur der ursprüngliche Erdaushub, bzw. natürlich anstehende, nicht verunreinigte mineralische Böden und Gesteine verwendet werden. Die Verfüllung muss fachgerecht erfolgen, der natürlich vorhandene Deckschichtenaufbau muss bei der Verfüllung beachtet und wiederhergestellt werden. Hierzu ist auf den Einbau und die lageweise Verdichtung des Verfüllmaterials zu achten.

2.2 Die Errichtung oder Erweiterung von Baustofflagern und Baustelleneinrichtungen innerhalb der engeren Schutzzone II ist verboten.

2.3 Es dürfen nur Baustoffe und Hilfsmittel verwendet werden, die umweltverträglich sind und keine wassergefährdenden Anteile enthalten (z.B. Schalungsöle auf Rapsölbasis).

2.4 Es ist sicherzustellen, dass die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe, Schmiermittel, Lösungsmittel, Farben, Grundanstriche usw. nicht zu einer Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers führt.



- 2.5 Die Bereitstellung von wassergefährdenden Flüssigkeiten darf nur im notwendigen Umfang in dichten Behältern und geeigneten Auffangwannen erfolgen. Eine Lagerung außerhalb der Arbeitszeiten ist nur in abschließbaren Räumen und in geeigneten Auffangwannen zulässig. Treibstofflagerung in größeren Mengen (> 20 Liter) ist nur außerhalb des Schutzgebiets zulässig.
- 2.6 Abfälle sind geschützt vor Niederschlag in dichten Behältern zu lagern.
- 2.7 Die Reinigung von Transportbetonmischern vor Ort darf nur mit Wasser und ohne chemische Reinigungszusätze durchgeführt werden.
- 2.8 Alle zum Einsatz kommenden Bohrgeräte/ Arbeitsmaschinen sind vorab einer Wartung/ Sichtprüfung zu unterziehen (z.B. Überprüfung Hydraulikschläuche, Tropfverluste Treibstoffe/ Schmierstoffe etc.). Die erfolgte Wartung/ Sichtprüfung ist entsprechend zu dokumentieren.
- 2.9 Die Baumaschinen, die im Bereich der Baugrube zum Einsatz kommen, sind – soweit technisch möglich - mit Treibstoffen, Schmierstoffen und Hydrauliköl auf Rapsölbasis zu betreiben.  
Andernfalls ist in Baumaschinen ein biologisch leicht abbaubares Hydrauliköl der Wassergefährdungsklasse 1 zu verwenden (Das trifft auf die meisten synthetischen Öle mit HEES-Kennzeichnung zu).
- 2.10 Außerhalb der Arbeitszeiten dürfen Maschinen, die wassergefährdende Stoffe enthalten (Treibstoff, Schmierstoffe o.ä.), nur auf befestigten Flächen oder außerhalb des Wasserschutzgebietes abgestellt oder gelagert werden.
- 2.11 Betanken, Wartungsarbeiten und Reparaturen an Fahrzeugen und Maschinen dürfen nicht innerhalb des Wasserschutzgebietes durchgeführt werden.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Niederschlagswasser

Wenn das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, darf dies nur nach ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser innerhalb eines Wasserschutzgebietes bedarf außerdem einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG i.V. mit § 1 NWFreiV. Ein entsprechender Antrag ist beim zuständigen Landratsamt zu stellen.

#### 3.2 Bauwasserhaltung

Für Bauwasserhaltungen sind entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art. 17a BayWG ist wegen der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich. Der Antrag ist beim zuständigen Landratsamt einzureichen.

Ein eventuell erforderlicher Baugrubenverbau soll aus nicht auslaugbaren, festen Baustoffen (z.B. Eisenträger) hergestellt werden. Der Einsatz von Suspensionen oder Stützflüssigkeiten, die erst im Untergrund abbinden ist nicht zulässig.

#### 3.3 Bauvorhaben mit Abbrucharbeiten

Beim Abbruch von Gebäudeteilen sind die geltenden Regeln zum kontrollierten Rückbau zu beachten (vgl. [https://www.abfallratgeber.bayern.de/publikationen/bau\\_und\\_abbruchabfaelle/doc/kontaminierte\\_bausubstanz.pdf](https://www.abfallratgeber.bayern.de/publikationen/bau_und_abbruchabfaelle/doc/kontaminierte_bausubstanz.pdf))

Kontaminiertes Abbruchmaterial (z.B. Öltanks, Abwasserleitungen, mit Anstrichen versehenen Baustoffe, etc.) darf bis zur ordnungsgemäßen Entsorgung nur auf befestigten Flächen und vor Niederschlag geschützt außerhalb des Wasserschutzgebiets zwischengelagert werden.

# Verfahrensvermerke zur vereinfachten 5. Änderung des Bebauungsplanes „Taufkirchen Ortsmitte“ Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Taufkirchen, den 19.11.2021



-Siegel-

Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 19.04.2021 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Taufkirchen, den 19.11.2021



-Siegel-

Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 beteiligt.

Taufkirchen, den 19.11.2021



-Siegel-

Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.06.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den 19.11.2021



-Siegel-

Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 5. Ausgefertigt:

Taufkirchen, den 19.11.2021



-Siegel-

Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 6. Bekanntmachung:

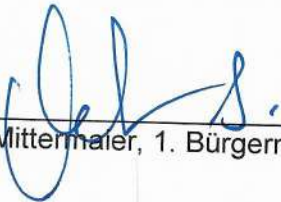
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.11.2021.

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 22.11.2021



  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

# Begründung zur vereinfachten 5. Änderung des Bebauungsplanes „Taufkirchen Ortsmitte“ im Bereich der Fl.Nr. 76/4, Gemarkung Taufkirchen (Parzelle 20)

## Allgemein:

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

## 1. Anlass und Begründung der Bebauungsplanänderung

Auf dem Grundstück, Am Wirtsberg 152, Fl.Nr. 76/4, Gemarkung Taufkirchen, ist eine Nachverdichtung beabsichtigt. Laut Bebauungsplan ist hier ein Baufenster für eine nördliche Erweiterung des bestehenden Wohnhauses vorgesehen. Der Bauwerber möchte jedoch keinen Anbau, sondern ein eigenständiges Wohnhaus errichten. Hierfür sind die Baugrenzen anzupassen und eine Prz. 20 a zu schaffen. Das bestehende Garagenbaufenster soll zudem vergrößert und nach Süden verschoben 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 ebenfalls nicht nötig.

## 2. Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen des Grundstücks Fl.Nr. 76/4, 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. 76/4, Gemarkung Taufkirchen mit der Neufestsetzung des Bauraumes.

Verwaltungsgemeinschaft  
Kraiburg a.Inn  
Bauverwaltung

Erstelldatum: 19.04.2021  
geändert 23.06.2021  
Endfassung: 23.06.2021



Taufkirchen, den 19.11.2021  
Gemeinde Taufkirchen

Alfons Mittermaier  
1. Bürgermeister