

# 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:

Endfassung:

Inhalt:

Planausschnitt

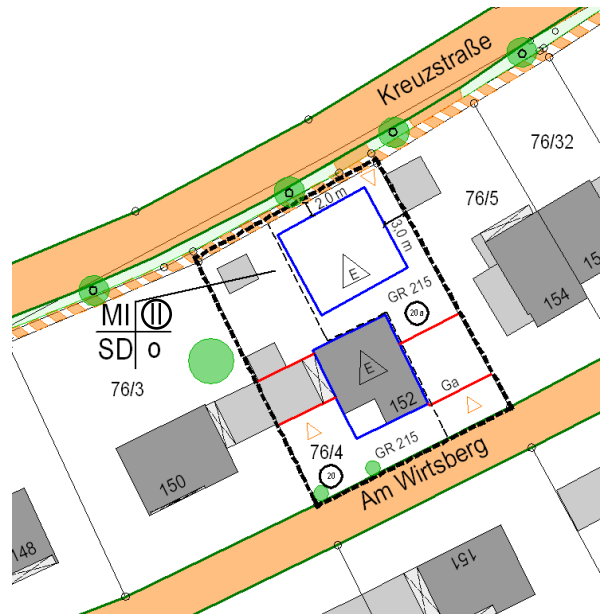
Zeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

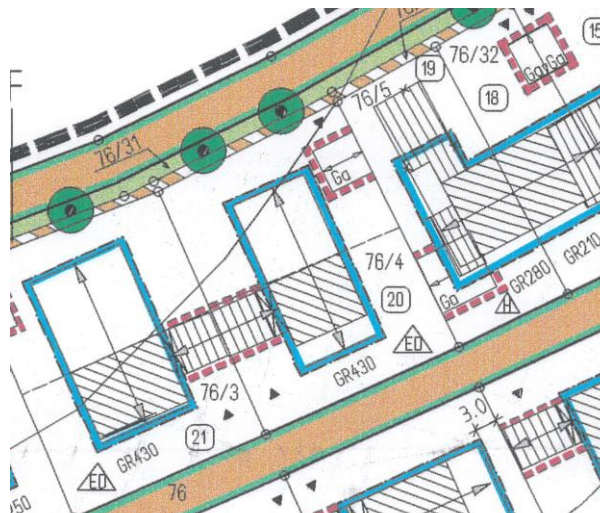
Verfahrensvermerke

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)

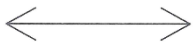


Füllschema der Nutzungsschablone:

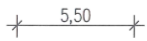
Baugebiet Zahl der Geschosse

Dachform Bauweise

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



Firstrichtung



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

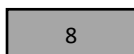


bestehende und zu erhaltende Bäume. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
lt. Bindungen und Bepflanzungen gem. Ziffer A) 25.



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.

## II Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung

### B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### 1.0 Höhenentwicklung der Gebäude

- 1.5 Das Gebäude ist bis 25 cm über der jeweiligen Geländeoberkante wasserdicht auszubilden.  
(Vermeidung von Schäden aufgrund Starkregenereignissen)

**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.**

# 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 \_\_\_\_\_.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 \_\_\_\_\_2021 bis einschließlich \_\_\_\_\_2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am \_\_\_\_\_2021 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Taufkirchen, den \_\_\_\_\_.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 \_\_\_\_\_2021 bis einschließlich \_\_\_\_\_2021 beteiligt.

Taufkirchen, den \_\_\_\_\_.2021                      –Siegel-                      \_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den \_\_\_\_\_.2021                      –Siegel-                      \_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 5. Ausgefertigt:

Taufkirchen, den \_\_\_\_\_.2021                      –Siegel-                      \_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am \_\_\_\_\_.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 \_\_\_\_\_.2021

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
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 (S)

geändert

Endfassung:

Taufkirchen, den \_\_\_\_\_.2021  
Gemeinde Taufkirchen

Alfons Mittermaier  
1.Bürgermeister