Präambel

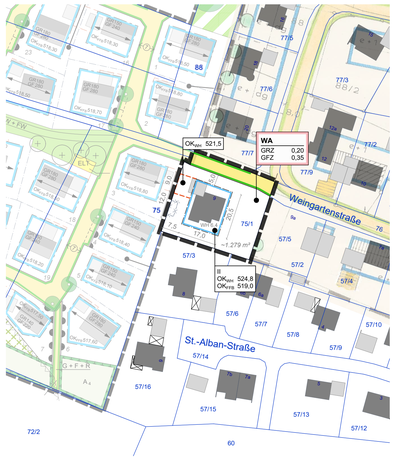
Die Gemeinde Tacherting erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 15. Änderung des Bebauungsplans "Peterskirchen" als Satzung vom 12.09.2019 .

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 15. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Bebauungsplan "Peterskirchen" inklusive all seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Peterskirchen" unberührt.

A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GRZ 0,2 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeinschrieb (z.B. 0,2)

(2) GFZ 0,35 Maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. Planeinschrieb (z.B. 0,35)

(3) Die zulässige GRZ nach § 3 (1) darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (inkl. Anlagen nach §3 (1)) von 0,40 durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (Nr.1)
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Nr. 2)
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr. 3)
  - Terrassen, Zuwegungen

Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK_{abs} 524,8 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennnull (z.B Oberkante Wandhöhe 524,8 m ü. NHN im DHHN2016).
Die Oberkante der Wandhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches.

(2) OK_{trg} 519,0 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfussbodens des untersten Vollgeschosses über Normalhöhennull (z.B. 519,0 m ü. NHN)

(3) II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2 Vollgeschosse)

§ 5 Baugrenzen

Baugrenze

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

§ 7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(2) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 10 m² sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 und der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach § 7 (1) zulässig.

(3) Von den Regelungen der § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- Zufahrten und Zuwegungen
- Einfriedungen
- Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 4,0 m von der Außenwand des Hauptgebäudes und einer Grundfläche von maximal 30 m², so diese mit dem Hauptgebäude verbunden und an mindestens zwei Seiten komplett offen sind.

(4) Wo durch die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen eine Grenzbebauung möglich ist, muss an die Grenze gebaut werden oder ein Mindestabstand von 1,5 m zu dieser eingehalten werden.

§ 8 Dächer

(1) Bei Dachflächen größer 4 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, mit gleich geneigten Dachflächen, mit einer Dahneigung von 20°- 27° zulässig. Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

(2) Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 8 (1) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden.

§ 9 Verkehrsflächen

(1) öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

§ 10 Grünordnung

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m zu pflanzen oder ein entsprechender Bestandsbaum zu erhalten. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14cm, 3x verpflanzt zu erfolgen.

§ 11 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Peterskirchen" sowie die textlichen Festsetzungen zu Nummer 1, 3, 4, 7, 11 und 13 werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweise durch Planzeichen

(1) 75/1 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.

(3) 5,0 Bemaßung in Metern (z.B. 5,5 m)

(4) WH 6,4 Im Rahmen der Festsetzung der absoluten Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 6,4 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.

(5) ~1.279 m² Größe des Grundstücks

(6) provisorische Gebäude zur Disposition

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Tacherting von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

(1) Einfriedungssatzung in der Fassung vom 01.03.2019

(2) Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der Fassung vom 18.03.1999

3. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

(1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswasereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein- Wasserecht zu beantragen.

(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

(3) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswassser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

(1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.

(2) Gebäude sind bis zu einer Höhe von 15 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

5. Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen.
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung, noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwider gehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Abriss-, Baumfällarbeiten und Gehölzentfernungen zu beachten.

D) HINWEISE DURCH TEXT ZUM UR-BEBAUUNGSPLAN

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans (Nummer 2, 5, 6, 8, 9, 10 und 12) uneingeschränkt weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans bzw. der Änderungen gültigen Fassung anzuwenden.

E) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Tacherting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.06.2019 die 15. Änderung des Bebauungsplans "Peterskirchen" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung bis der Bebauungsplan im Nummer 2, 5, 6, 8, 9, 10 und 12) uneingeschränkt weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans bzw. der Änderungen gültigen Fassung anzuwenden.

Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans "Peterskirchen" mit Begründung, in der Fassung vom 06.06.2019, wurde am 06.06.2019 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2019 bis 29.07.2019 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.06.2019 bis 27.07.2019.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2019 wurde die 15. Änderung des Bebauungsplans "Peterskirchen", in Fassung vom 12.09.2019 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Tacherting, den 02.10.2019

(Siegel)

.....
Johann Hellmeier, 1. Bürgermeister

Die 15. Änderung des Bebauungsplans "Peterskirchen" wurde am 18.10.2019 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans "Peterskirchen" tritt damit in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tacherting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Tacherting, den 23.10.2019

(Siegel)

.....
Johann Hellmeier, 1. Bürgermeister

Gemeinde Tacherting
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Original

15. Änderung des Bebauungsplans "Peterskirchen"

im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Satzung vom 12.09.2019
in der Fassung vom 12.09.2019

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:
TACHERTING
Troisberger Straße 9 83342 Tacherting
t. 08621 8006 0 f. 08621 8006 25
e. gemeinde@tacherting.de