



Die Gemeinde Tacherting erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hüttinger Feld II“ als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Mass der baulichen Nutzung

GF 100 Geschossfläche in qm als Höchstmaß

GR 100 Grundfläche in qm als Höchstmaß

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünordnung

öffentliche Grünflächen
Ausgleichsflächen:
Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
Baum I. Ordnung zu pflanzen
Baum II. Ordnung zu pflanzen

Sonstiges

Umgrenzung von Flächen für Garagen
Garagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. Art und Maß der Nutzung)
Firstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen
Gehrecht
Radfahrrecht
Fahrtrecht zugunsten der Gemeinde
Maßzahl in Meter

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Parzellennummer
vorgeschlagene Grundstücksteilung
Flurnummern und Flurgrenzen Bestand
vorgeschlagene Form der Baukörper
vorgeschlagener Standort für Stellplätze
Anbauverbotszone Kreisstraße (15m)
Mulde mit Rigole
Rigole

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1 Art der Nutzung

- Die im „allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach BauNVO §4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Nach §4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur bis zu einer Gesamtgröße von 6 Gästebetten zulässig.

§2 Maß der Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 3 ist in Einzelhäusern je Gebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, eine Wohneinheit zulässig. Zusätzlich ist bei Einzelhäusern jeweils eine Einliegerwohnung mit einer maximalen Wohnfläche von 90 m² zulässig.
- Die absolut festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 3 durch bauliche Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 100 % überschritten werden.
- Die absolut festgesetzte Grundfläche darf in WA 4 durch bauliche Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 120% überschritten werden.
- Abweichend von §2 (4) ist in WA 4 eine Überschreitung durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.
- Eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche gemäß §19 (4) Satz 2 ist nicht zulässig.

§3 Höhenentwicklung

- Als Wandhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante der Dachhaut an den Traufseiten.
- In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,30m über der Höhe der Straßennachse der zugeordneten Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2 und WA 1.3 ist eine maximale Wandhöhe von 5,60 m zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine maximale Wandhöhe von bis zu 6,40 m zulässig.

§4 Dächer

- Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-30° zulässig.
- Von der eingetragenen Firstrichtung darf um bis zu 15° abgewichen werden.
- Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
- Die Dächer von Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 20°-30° festgesetzt. Dies gilt nicht, wenn die Nebenanlagen eine Grundfläche von weniger als 4 m² haben.
- Aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind pfinglich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden.
- Dachgauben und Dachaufbauten mit Ausnahme von Quergiebeln, Kaminen, Solaranlagen sind nicht zulässig.
- Quergiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Dachlänge jedoch maximal 5m zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2 m zu den Giebelseiten des Hauptdaches haben. Ihr First muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen und ihre Traufe muss aus der Traufe des Hauptdaches entwickelt werden.
- Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der §4 (4) und §4 (8) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden.
- Terrassenüberdachungen im Sinne des §7 (4) dürfen abweichend von §4 (4) und §4 (8) auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 30° ausgeführt werden. Als Dachdeckung sind neben den in §4 (8) festgesetzten Deckungen auch transparente Eindeckungen und Eindeckungen mit Metall so diese nicht glänzen zulässig.

§5 Solaranlagen

- Solaranlagen sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Solaranlagenfläche pro Dachfläche zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Dachfläche einer Doppelhaushälfte eine Solaranlage zulässig.

§6 Baukörper

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 3 ist als Grundform der Hauptbaukörper ein gedrehtes Rechteck mit den Seitenverhältnissen von 1 zu 1,2 bis 1 zu 1,5 festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck mit dem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 festgesetzt.

§7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des §19 (4) BauNVO und Garagen nur innerhalb der Bauräume oder in dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Wo durch die festgesetzten Flächen für Garagen eine Grenzbebauung möglich ist, muss an die Grenze gebaut werden oder ein Mindestabstand von 1,5 m zu dieser eingehalten werden.
- Nebenanlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3 m an ihren Traufseiten nicht überschreiten.
- Von den Regelungen in §7 (1) ausgenommen sind:
 - Gartenhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² im von der Straße abgewandten Grundstücksbereich;
 - offene Stellplätze;
 - Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 4m von der Außenwand des Hauptgebäudes und einer Grundfläche von maximal 30 m², so sie mit dem Hauptgebäude verbunden und an mindestens zwei Seiten offen sind;
 - Zuwegungen.
- Abweichend von §7 (1) sind Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen zulässig.
- In WA 4 sind Tiefgaragen mit Ausnahme ihrer Zufahrten auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen zulässig.

- Stellplätze für Mülltonnen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
- Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überschlütten.
- Zufahrten zu Tiefgaragen sind einzuhausen oder in die Hauptbaukörper zu integrieren.
- In WA 1.1 sind zwischen den Gebäuden der einzelnen Bauräume Schallschutzwände bis zu einer Wandhöhe von 4 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Sie müssen durchgehend von Außenwand zu Außenwand der Gebäude errichtet und beidseitig begrünt werden.

§8 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Abweichend von §8 (1) sind Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 30 cm Abweichung vom natürlichen Gelände zur Einpassung der Gebäude in die Umgebung zulässig.

§9 Versickerung

- Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und der Dachflächen ist, soweit die Sickerfähigkeit des Untergrundes dies zulässt, oberflächlich auf dem Baugrundstück zu versickern.
- Alle befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- Nur wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Voreinrichtung, (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzbecken oder Bodenfilter) über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte, versickert werden.
- Auch bei Einleitung in Oberflächengewässer (Gräben) sind entsprechende Maßnahmen zur Voreinrichtung erforderlich.

§10 Immissionsschutz

- In WA 1.1 und dem nördlichsten Baufenster von WA 1.2 sind Wohnungsgrundrisse nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den Nord-, Ost- und Westfassaden keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen. Wo dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungen, -systemen oder -anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel von L_{WA} ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fensterelemente Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmerschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- Für die Nordfassade, sowie an den Ost- und Westfassaden des WA 4 bis zu einem Abstand von 30m zur Verkehrsfläche der TS 24 gilt §10 (1) sinngemäß.

§11 Bodendenkmäler

- Der Oberbodenabtrag bei der Herstellung der Verkehrswege im Bebauungsgebiet ist unter Aufsicht einer wissenschaftlich bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechniken qualifizierten Person durchzuführen.
- Der Beginn des Oberbodenabtrages im Rahmen der Herstellung der Verkehrswege ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Person zu benennen.

§12 Grünordnung

- Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen
Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mindestens 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssen mindestens 100 cm geeigneter Boden (60 cm Unterboden, 40 cm Oberboden) zur Verfügung stehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebaut werden.
- Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, ist mindestens ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen ist die folgende Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.
 - Artenliste:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)	Pflanzqualität: Hochstamm (HS) oder Stammbusch StB, StU 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Salix alba	Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme
 - Bäume II. Ordnung**
(kleinkronige Bäume)
 Pflanzqualität: Hochstamm (HS) oder Stammbusch (StB) StU 10-12 cm oder Heister Zvw. 150-200 cm || Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus domestica | Apfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix spec. | Heimische Weidenarten |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Obstbäume

Alternativ zu Bäumen II. Ordnung können auf Grünflächen und innerhalb der Baugebiete, standortgerechte Obstbäume gepflanzt werden.
Pflanzqualität: Hochstamm (HS) Stammumfang 10-12 cm

Strauchgehölzpflanzung

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch (v.Str.) 100-150 cm
Arten entsprechend den natürlichen feuchten (f) bzw. trockenen (t) Standorten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	Hartriegel (f,t)
Corylus avellana	Hazel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen (f)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn (t)

Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum (f)
Rosa canina	Hundrose
Salix spec.	Heimische Weidenarten (f)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball (f)
Viburnum opulus*	Wasserschneeball (f)

Die mit * gekennzeichneten giftigen bzw. giftverdächtigen Arten sind nicht in der Nähe von Kinderspielflächen zu pflanzen.

Ergänzende Ziergehölzpflanzung

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch v.Str./Tb/Co nach Art, z.B.

Amelanchier laevis,	Kahle Felsenbirne
Amelanchier lamarckii,	Kupfer-Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alternifolia,	Eugenhartriegel
Cornus florida,	Blumenhartriegel
Cornus kousa,	Blumenhartriegel
Deutzia species,	Maiblumenstrauch
Hamamelis mollis,	Zaubernuß
Hibiscus syriacus,	Gartenhibiscus
Ilex aquifolium,	Stechpalme
Kolkwitzia amabilis,	Perfumsstrauch
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Malus Hybr.,	Zierapfel
Philadelphus coronarius,	Bauernjasmín
Prunus sargentii,	Zierkirsche
Rosa Hybr.,	Park- und Strauchrosen
Rosa multiflora,	Büschel-Rose
Rosa rugiflora,	Schottische Zaun-Rose
Spiraea spec.	Spierstrauch
Syringa Hybr.,	Gartenflieder

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten wie Birne, Aprikose und Weir, sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Hedera helix*	Efeu
Lonicera caprifolium*	Jelänger-Jelieber
Clematis spec.	Waldbreananen
Rosa spec.	Kletterrose

Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der oben angegebenen Artenauswahl freigestellt. Soweit möglich soll autochthones, d.h. gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut aus dem Naturraum "Isar-inn-Schotterplatten" verwendet werden.

- Früherstellung
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

§13 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt 5.715 qm.
Die Ausgleichsfläche A1 (1350m²) innerhalb des Bebauungsplanes kann zu 100% und die Ausgleichsfläche A2 (164m²) zu 50% angerechnet werden und beträgt insgesamt 1350+82 m² = 1432 m² [A1, A2].
Die restliche Ausgleichsfläche von 4.283 m² wird vom Ökotoxiko der Gemeinde Tacherting von Fl.Nr. 852/3 abgebucht. (Pflegemaßnahmen siehe Ökotoxiko Gemeinde Tacherting).

- Pflege der Ausgleichsflächen A1, A2:
Gehölzpflanzungen und extensives Grünland
Baum- und Strauchpflanzungen gemäß der oben angegebenen Artenliste
Mahd 4-schürig
Allgemein: Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) sind zu unterlassen. Unkrautverhinderung, -pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Für die Pflanzmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind autochthone Gehölze (Gehölze, die mit aus dem Naturraum stammenden Saatgut gezogen wurden) zu verwenden. Die Ausgleichsflächen sind entlang den Baugrundstücken zugewandten Innenseite dauerhaft einzuzäunen.

D) Hinweise DURCH TEXT

§1 Geltenden Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Tacherting von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neuste Fassung bei Aufstellung des Bebauungsplanes.

- Einfriedungssatzung vom 23.10.2008
- Stellplatzsatzung vom 18.03.1999

§2 Versickerung

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. In solchen Fällen ist ein wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile < 50 m² mit diesen Materialien sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TREG) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M153 einzuhalten.

E) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Tacherting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tacherting, den

(Siegel)

Johann Hellmeier, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Gemeinde Tacherting am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

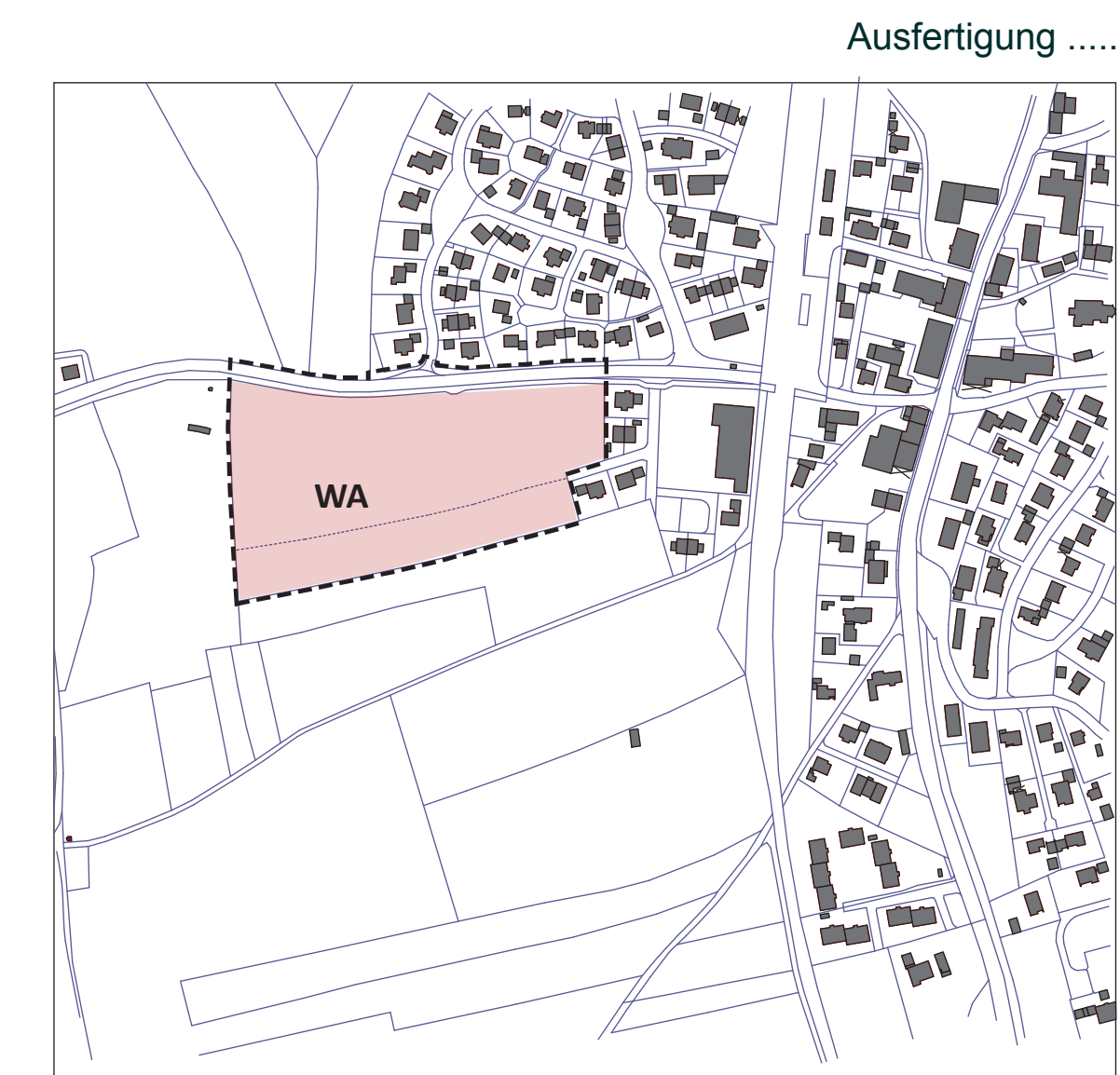
Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tacherting, Trostberger Straße 9, 83342 Ta- cherting, Zimmer Nr. 14, zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Ver-langen Auskunft erteilt.

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

Tacherting, den

(Siegel)

Johann Hellmeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Tacherting

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN "Hüttinger Feld II"

Im Bereich seines Räumlichen Geltungsbereich verdrängt der Bebauungsplan mit Grünordnung "Hüttinger Feld II" überlappende Bereiche älterer Bebauungspläne.

Satzung vom 25.04.2013
ORIGINAL



PLANFASSER:

Architekturbüro Wüstinger
Nußbaumstraße 3
83142 Frasdorf

Architekturbüro Ulrich Hatz
Marienplatz 5
83308 Trostberg