



**Präambel**

Die Gemeinde Tacherting erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung .

**Festsetzungen durch Text**

1. **Art der Baulichen Nutzung:**  
**Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO.  
 Die **Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO** werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.  
 Die Gebäude sind als **Einzelhäuser** zu errichten. Je **Wohngebäude** sind **max. 2 Wohneinheiten** zulässig.
2. **Mass der baulichen Nutzung:**  
**Die GRZ wird mit höchstens 0,3 festgesetzt.**  
 Es sind Gebäude mit **max. 2 Vollgeschossen** zulässig.  
 Die **seitliche Wandhöhe** ist mit höchstens 6,40 m festgesetzt.  
**Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dieses Maß auf der niedrigeren Seite.  
 Die Oberkante FFB EG wird auf max. 0,35 M über der im Bereich der Grundstückszufahrt liegenden fertigen Oberkante Strasse festgesetzt.  
 Die **Abstandsflächen** nach BayBO sind **einzuhalten**.
3. **Baugestaltung**
  - 3.1 **Gebäudeform:** rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss Baukörpern mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.  
**Gebäudeanbauten** (z. B. Wintergärten) sind **zulässig**, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
  - 3.2 **Dächer:**  
**Dachform:** regelmässiges **Satteldach** und **Pultdach**. **Dachneigung:** Satteldach bei Haupt- und Nebengebäude 18-27 Grad, Pultdach 7-12 Grad.  
**Dachdeckung:** naturrote bis braune kleinformatige Materialien.  
**First:** parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.  
**Dachüberstände:**  
 Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,80 m.  
 Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.  
**Dachgauben** (Standgauben) und **negative Dacheinschnitte:** unzulässig.
  - 3.3 Je Gebäude ist nur **1 Quergiebel zulässig**. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen.  
 Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
 Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudlänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
  - 3.4 Je Gebäude ist nur **1 Dachaufkantung zulässig**. Sie ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.  
 Dachneigung der Dachaufkantung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
 Breite des Dachaufkantung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Trauflänge einschliesslich Dachüberstand.
  - 3.5 **Fassadenverkleidung:** nur Holz oder Putz
  - 3.6 Für **Einfriedungen** gilt die gemeindliche **Einfriedungssatzung** in der jeweils gültigen Fassung.
  - 3.7 **Solarenergieanlagen** sowie **Sonnenkollektoren** sind auf den gesamten Dachflächen zulässig wenn sie in der gleichen Neigung wie die Dachfläche angebracht werden. Dabei ist ein Mindestabstand von Traufe, First und Ortgang von 0,5 m einzuhalten. Solaranlagen dürfen bis zu einem Winkel von 40 Grad parallel zur Firstrichtung aufgestellt werden. Die Oberkante der Solaranlagen muss dabei mind. 0,5 m unter dem First liegen. Eine Queraufstellung der Solaranlagen ist unzulässig.
4. **Garagen/ Stellplätze**
  - 4.1 **Garagen** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen. **Überdachte Stellplätze** sind zulässig.  
 Die **seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze** beträgt **max. 3,00 M**. **Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfußboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
  - 4.2 **Stellplätze und Zufahrten:** **keine vollständige Versiegelung**, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).
  - 4.3 **Tore** in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Strassenbegrenzungslinie mind. 5,00m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Strassenraum hin aufschlagen.
  - 4.4 Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Wenn die Garage näher als 5 M an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, ist dieser Aufstellraum entsprechend seitlich anzuordnen.
  - 4.5 Für die **Anzahl** der herzustellenden **Stellplätze** gilt die gemeindliche **Stellplatzsatzung** in der jeweils gültigen Fassung.
  - 4.6 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. **Garagen** dürfen die **Baugrenze an einer Seite bzw. Ecke überschreiten**. Auf den anderen Seiten sowie zu Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches **ist ein Überschreiten der Baugrenzen unzulässig**.
  - 4.7 An der Grenze aneinander gebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profilgleich und mit gleichem Dach zu errichten.
  - 4.8 Innerhalb der für Nebengebäude festgesetzten Fläche sind Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 100 qm und einer seitlichen Wandhöhe von höchstens 3,0 m zulässig.
5. **Geländemodellierungen** sind zulässig. An den Grenzen zu Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss oder bis zu 0,3 M darunter angefüllt werden. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.
6. **Immissionsschutz**  
 Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den Südfassaden 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 Belüftungsführungen, -systemen oder -anlagen auszustatten, deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel von L<sub>Aeq</sub> ~20dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

**7. Grünordnung**

- 7.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Strasse zu pflanzen.
- 7.2 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
- 7.3 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische standortgerechte Sorten** zu verwenden.
- 7.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
- 7.5 **Innerhalb** der festgesetzten **privaten Grünflächen** ist die Anlage von **Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Wegen und Zugängen zulässig**.
- 7.6 Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 1 Jahr** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
8. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**  
 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung für eine 0,04 ha grosse Fläche auf dem Grundstück Flurnummern 1681/8 (T) sowie für eine 0,089 ha grosse Fläche auf dem Grundstück Flurnummer 1681/16 (T) Gemarkung Tacherting, Gemeinde Tacherting Auflagen getroffen.  
 Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im ersten Jahr nach Fertigstellung der Bebauung und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

**HINWEISE**

1. Oberflächenwasser ist zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone auf dem Grundstück anzustreben.
2. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
3. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Tacherting dinglich zu sichern.
4. Sofern **Baukörper oder Teile davon innerhalb des Windwurfbereiches** am Waldrand liegen, ist eine entsprechende statische Verstärkung der Dächer erforderlich, so dass keine Personen im Gebäude zu Schaden kommen können.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung 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 ..... als Satzung beschlossen.

Tacherting, den .....  
 Hellmeier, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am ..... gem. § 10 BauGB orts üblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten. über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Tacherting, den .....  
 Hellmeier, 1. Bürgermeister

# B E B A U U N G S P L A N

## "TRAUNSTRASSE"

### GEMEINDE TACHERTING

### LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



PLANUNGSGRUPPE  
 STRASSER + PARTNER GdBR  
 ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
 83278 TRAUNSTEIN  
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

