



Präambel

Die Gemeinde Taching erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9,10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

- Art der Baulichen Nutzung:**
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Die Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,25 festgesetzt. Die Grundfläche für Hauptgebäude wird mit höchstens 140 qm und die Grundfläche für Garagen mit höchstens 55 qm festgesetzt.
Die seitliche Wandhöhe ist mit mindestens 4,60 m und höchstens 5,75 m festgesetzt.
Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe: Bezugspunkte sind** die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante FFB EG ist im Planteil festgesetzt. Von der festgesetzten Höhe darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
Gebäude sind als Einzelhaus in offener Bauweise zu errichten.
 - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:**
Die Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
 - Baugestaltung**
 - Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
 - Dächer:
Dachform: Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Gebäudes.
Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 24 - 28 Grad.
Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Gebäudeanbauten sind auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung, mindestens aber 5 Grad, zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.
Dachdeckung: naturrote bis braune sowie anthrazitfarbene kleinformatige Materialien.
Dachüberstände: Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,80 m.
Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Quergiebel und Dachaufaltungen sind ab einer Dachneigung von 21 Grad zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel oder Dachaufaltung zulässig. Sie sind 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. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.
Dachneigung des Quergiebels und der Dachaufaltung : bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels und der Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
 - Die Fassaden sind als verputzte Lochfassade auszubilden. Vertikal verschaltete Holzoberflächen sind zulässig. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.
 - Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,1m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen). Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.
 - Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Sie dürfen nicht aufgeständert werden.
- Garagen/ Stellplätze**
 - Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Überdachte Stellplätze sind zulässig. Die seil. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt max. 3,00 M. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fußboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).
 - Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
 - Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 M von der öffentlichen Verkehrsfläche 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.
 - Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.
 - Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
 - Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 10 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 2,0 m zulässig.
- Zusammengebaute Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.**
- Gelände**
Geländemodellierungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 M zulässig. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Ansonsten ist das Gelände von benachbarten Grundstücken ohne Stützmauern aneinander anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden.
- Sichtdreiecke**
Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- Grünordnung**
 - Je Baugrundstück sind mindestens 2 Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist jeweils 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße zu pflanzen.
 - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
 - Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als Vegetationsmosaik auszubilden mit naturnahen Heckenelementen und Wiesenflächen. Der Anteil der Heckenelemente an der jeweiligen Fläche der Ortsrandeingrünung beträgt mindestens 40%. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Stück pro Quadratmeter.
 - Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
 - Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
 - Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine 1.950 qm große Teilfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto auf dem Grundstück Flurnummer 2226 der Gemarkung Taching, Gemeinde Taching abgebuht.

TEXTLICHE HINWEISE

- Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch oder Staub, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen, ortsüblichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind zu dulden.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen.
- Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Für jede Einleitung kann eigenverantwortlich geprüft werden, ob eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. § 46 WHG und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
- Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und DWA-A 138 einzuhalten.
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser und Hangwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Taching den

 Haas, Erste Bürgermeisterin

Taching den

 Haas, Erste Bürgermeisterin

Taching den

 Haas, Erste Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "GESSENHAUSEN"

**GEMEINDE TACHING AM SEE
 LANDKREIS TRAUNSTEIN**

Änderung und Erweiterung im Bereich des Grundstücks Flurnummer 1191 der Gemarkung Tengling

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

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