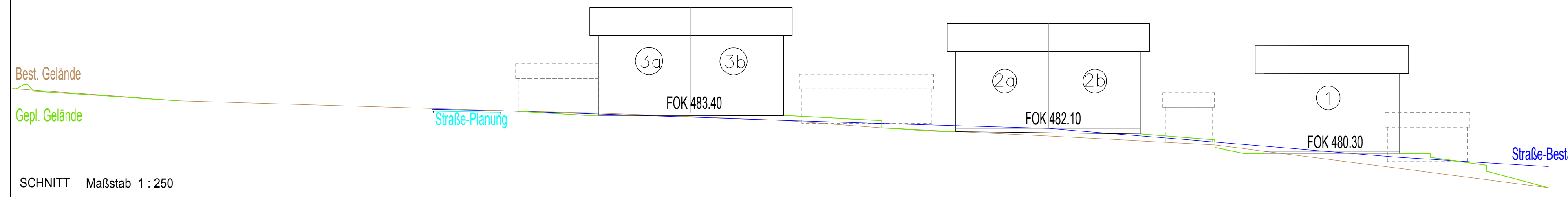
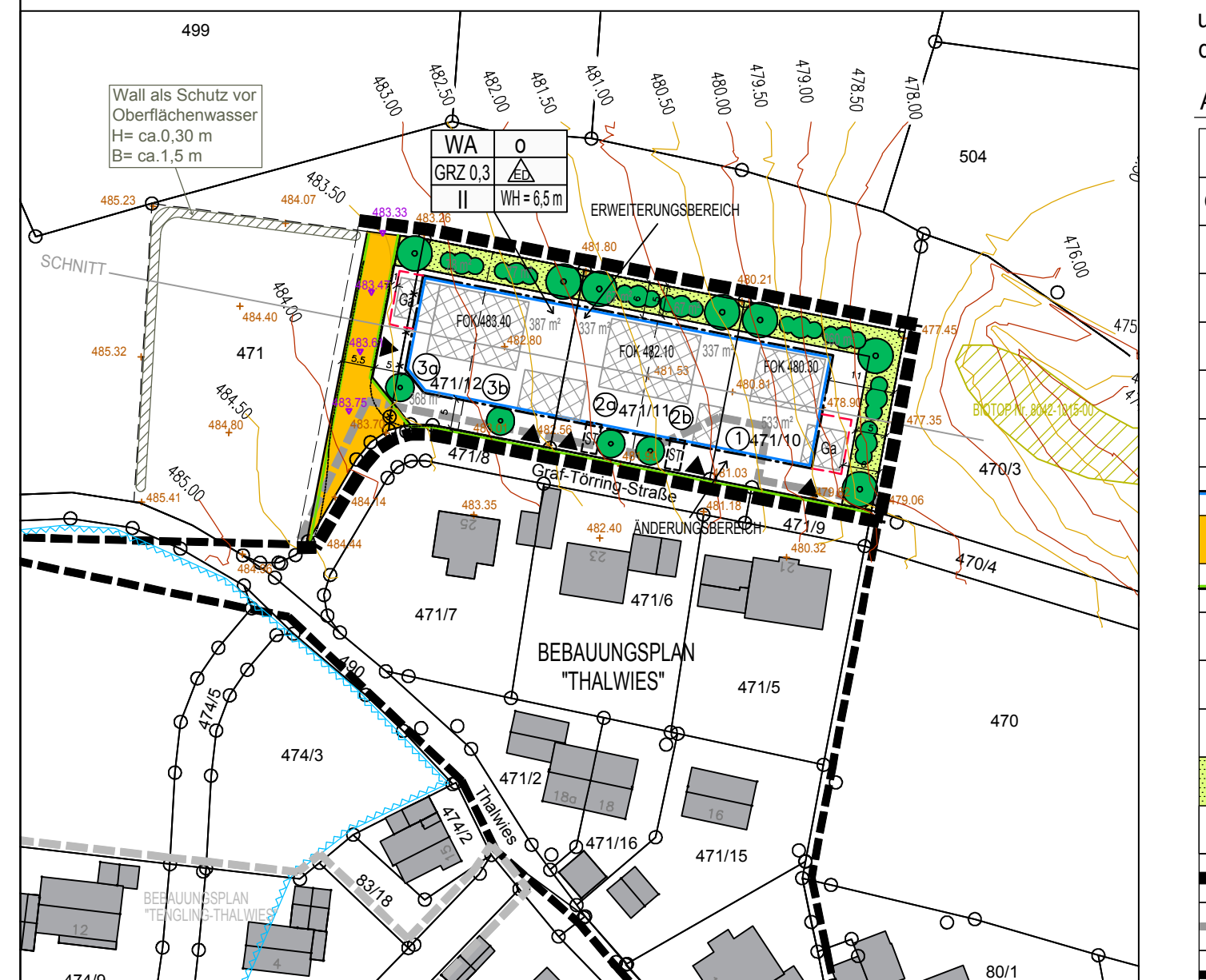


**BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPPLAN
"THALWIES" - 3. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG
GEMEINDE TACHING AM SEE, LANDKREIS TRAUNSTEIN**



Die Gemeinde Taching am See erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung /-erweiterung als SATZUNG.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	GRUNDFLÄCHENZAHL, z.B. 0,3
	OFFENE BAUWEISE
	EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
	MAXIMALE WANDHÖHE
	MAX. HÖHENLAGE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBODENoberKANTE, z.B. 482,10 m Ü.N.N.
	BAUGRENZE
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN U. NEBENANLAGEN
	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUB- ODER OBSTBÄUME
	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	MASSZAHLEN IN METER, z.B. 3 m
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG /ERWEITERUNG
	GRENZE ZWISCHEN ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
	GRENZE DES BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN "THALWIES"
	GRENZE DES BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN "TENGLING - THALWIES"

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORSCHLAG FÜR AUFLASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 471
	BESTEHENDES GEBÄUDE
	BEBAUUNGSVORSCHLAG
	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 1
	EINFAHRT
	PRIVATE KFZ-STELLPLÄTZE
	HÖHENLINIEN
	AUFMASSPUNKT MIT ANGABE DER HÖHENLAGE ÜBER NN
	GEPLANTE STRASSENHÖHE
	UNGEFÄHRE GRUNDSTÜCKSGROSSE
	GESCHÜTZTES BIOTOP
	TRINKWASSERSCHUTZGEBIET - SCHUTZZONE III
	WALL ALS SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung /-erweiterung als SATZUNG.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ II von 0,65 zulässig.

3.2. Seitliche Wandhöhe

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachtaue an der Traufseite. Die seitliche Wandhöhe darf maximal 6,5 m betragen.

3.3. Höhenlage der baulichen Anlagen, Geländeveränderungen

Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses wird in der Planzeichnung als Höchstmaß über NN festgesetzt. Sollte sich aufgrund der Baugrunduntersuchung (vgl. Pkt. C.11.) nachweislich ergeben, dass zum Schutz der Deckschicht über dem Artersee die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfußbodens nicht eingehalten werden kann, so darf diese im Einvernehmen mit der Gemeinde Taching am See ausnahmsweise entsprechend höher vorgesehen werden. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante auszufüllen. Lichtgräben vor Kellerfenstern sind unzulässig.

4. Bauform

Als Baugrundrissform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite. Anbauten (Erker, Wintergärten etc.) sind zulässig. Der First muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5. Dächer

Bei Hauptgebäuden sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 21°-29° zulässig. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem, kleinteiligem Dachmaterial einzudecken. Die Errichtung eines mittig angeordneten, aus der Traufe entwickeltem Quergiebls ist erlaubt, wobei die maximale Breite 1/3 der Gebäuelänge betragen darf. Die Dachneigung des Quergiebls darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein. Die Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes abzustimmen. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Dächer von Garagen und Nebenanlagen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vordächer im Erdgeschoss dürfen auch als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach mit einer Neigung bis zu 15° ausgeführt werden. Bei diesen sind auch andere Dachmaterialien wie z.B. Glas- oder Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig.

6. Abstandsflächen

Die Vorschrift des Art. 6 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.

7. Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Balkon, Erker, Terrassenüberdachungen sowie auch Wintergärten dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

8. Wohneinheiten

Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

9. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der zufahrtsseitige Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen und vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen, der jedoch nicht als Stellplatz anzurechnen ist. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Taching am See nachzuweisen.

10. Grünordnung

10.1. Begrünung

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft ist der Ortsrand insbesondere im Bereich der privaten Grünflächen mit einer lockeren Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und vereinzelt eingestreuten Laubbäumen zu versehen.

10.2. Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10.3. Oberboden

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

10.4. Biotopschutz

Während der Baumaßnahmen ist Sorge zu tragen, dass das östlich des Baugebietes auf Fl.-Nr. 470/3 vorhandene Biotop Nr. 8042-1015-00 nicht beschädigt oder beeinträchtigt wird.

10.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, möglichst sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung, Wurzelschutz) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

10.6. Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Mehrere hintereinander angeordnete Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zueinander einhalten.

10.7. Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume (autochthon):

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sandbirke (Betula pendula)
Walnuß (Juglans regia)

Kleinkronige Laubbäume (autochthon):

Mindestpflanzqualität: Hoch- und Halbstamm, Stammumfang 12-14 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Moor-Birke (Betula pubescens)
Silber-Weide (Salix alba)
Zitterpappel (Populus tremula)

Obstbäume

robuste standortheimische Sorten

Sträucher (autochthon):

Mindestpflanzqualität: 60-100 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Scheide (Prunus spinosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum Opulus)
Felsenbreme (Amelanchier ovalis)
Purpur-Weide (Salix-purpurea)
Heimische Wildrosen (Rosa spec.)

11. Baugrunduntersuchung, hydrogeologisches Gutachten

Auf Grund des artesisch gespannten Grundwassers und unterschiedlicher Bodenverhältnisse ist vor jeder Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung mit hydrogeologischem Gutachten vom jeweiligen Bauwerber erstellen zu lassen. Diese Untersuchung dient als Planungsgrundlage für die geplante Bebauung und soll das Risiko, die Deckschicht über dem Artersee zu durchstoßen, ausschließen. Die Auflagen für Bohrungen zur Baugrunderkundung (gem. Schreiben des Landratsamts Traunstein vom 11.05.2017 mit dem AZ: 4.16-863/1-67-4a) sind vom jeweiligen Bauwerber einzuhalten. Bei der Planung sind alle Untergundeingriffe soweit wie möglich zu umgehen. Gegebenenfalls sind Aufschüttungen den Abgrabungen vorzuziehen. Die Gebäude dürfen nicht unterteilt werden. Die Eingriffstiefe von Baugruben für die Fundamentierung von Gebäuden ist auf 1,0 m zu begrenzen. Mit Ausnahme der Ver- und Entsorgungsleitungen sind tiefere Untergund-eingriffe gegebenenfalls durch Aufschüttungen zu umgehen. Das Konzept zur (Baugebiets-) Grundstücksentwässerung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Es ist zu beachten, dass es nicht zulässig ist, Grundwasser durch Gebäudeabläufe abzuführen und den Grundwasserspiegel dauerhaft abzusenken. Die Errichtung von Schächten und Erdwärmegewinnungsanlagen ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, die Gebäude durch geeignete Wahl der Materialien und Verarbeitung gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu sichern.

12. Niederschlagswasser

Eine Ableitung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist aufgrund des artesisch gespannten Grundwassers nicht erlaubt. Eine Ausleitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist ebenso unzulässig. Die Niederschlagswasserbeseitigung der einzelnen Gebäude und befestigten Flächen ist daher aufgrund der fehlenden Versickerungsleistung des Untergrundes über einen Regenwasserkanal vorzusehen. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet sind auf den Privatgrundstücken zwingend Regenwasserzisternen zu errichten, von denen das Niederschlagswasser über einen Drosselschacht in einen Entwässerungsgraben abgeleitet wird. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Erschließungsstraßen erfolgt auch über einen Regenwasserkanal, der zur Rückhaltung und dosierten Einleitung über einen Stauraumkanal im Osten des Baugebietes geführt wird, von dem dann das Niederschlagswasser ebenso über den Drosselschacht in den Entwässerungsgraben abgeleitet wird. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und entsprechend zu beachten.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von landwirtschaftlichen Grundstücken der Umgebung im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, ggf. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden.

2. Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Dies kann z.B. durch die um mindestens 25 cm über Gelände- und Straßenniveau erhöhte Ausführung aller erdgeschossigen Hausöffnungen (Hausgänge, Terrassentüren etc.) erfolgen. Zudem soll der westlich des Baugebietes geplante Wall der Ableitung des am Hang ankommenden Oberflächenwassers dienen und kann das Eindringen des Wassers in die Grundstücksflächen verhindern. Dieser soll daher dauerhaft erhalten werden. Eine Bepflanzung desalles ist zulässig. Veränderungen desalles (z.B. durch zusätzliche Errichtung einer Stützmauer) sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

3. Niederschlagswasser

Unterschützes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlage, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Hierfür ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnispflichtige Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestaltung mitsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

4. Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasser-versorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasser- versorgungsnetz entstehen.

5. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

6. Leitungen

Im Geltungsbereich befinden sich möglicherweise Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen eventuell berührt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Ebenso darf der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumzustandes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merklblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat für den Vorentwurf der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Taching am See hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Taching am See, den

Stefanie Lang
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Taching am See, den

Stefanie Lang
Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Taching am See, den

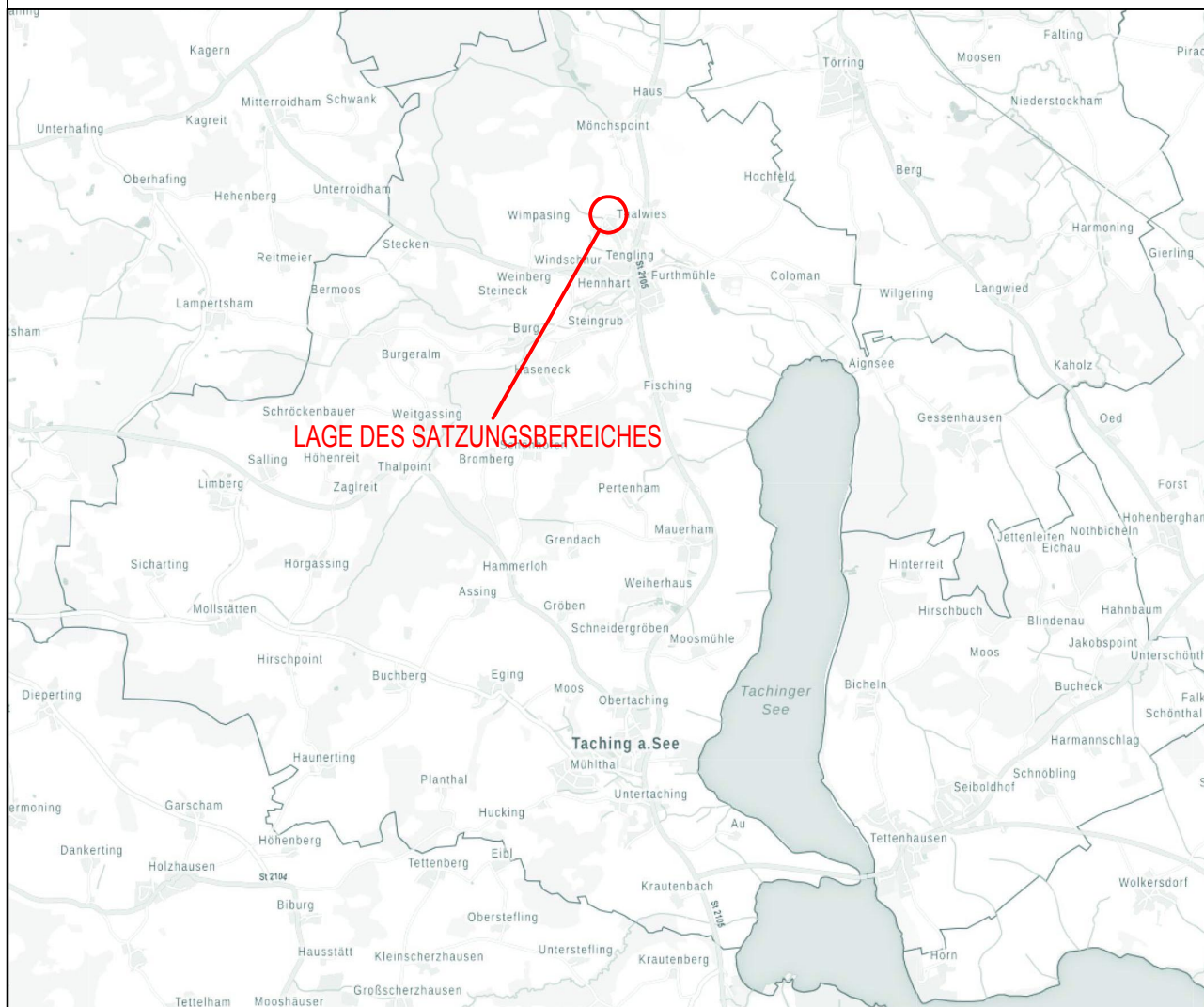
Stefanie Lang
Erste Bürgermeisterin

**GEMEINDE TACHING AM SEE
LANDKREIS TRAUNSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN /
GRÜNORDNUNGSPLAN
" THALWIES"
3. ÄNDERUNG /ERWEITERUNG**



ÜBERSICHTSKARTE GEMEINDE TACHING AM SEE



DER PLANFERTIGER:
SCHMID + PARTNER
Stadtplaner
Architekt
Dipl.-Ing. Gabriele Schmid
Dipl.-Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com
Alte Reichenthalstr. 32/1/2
83317 Tetendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
Info@schmid-planung.com
08.05.2024