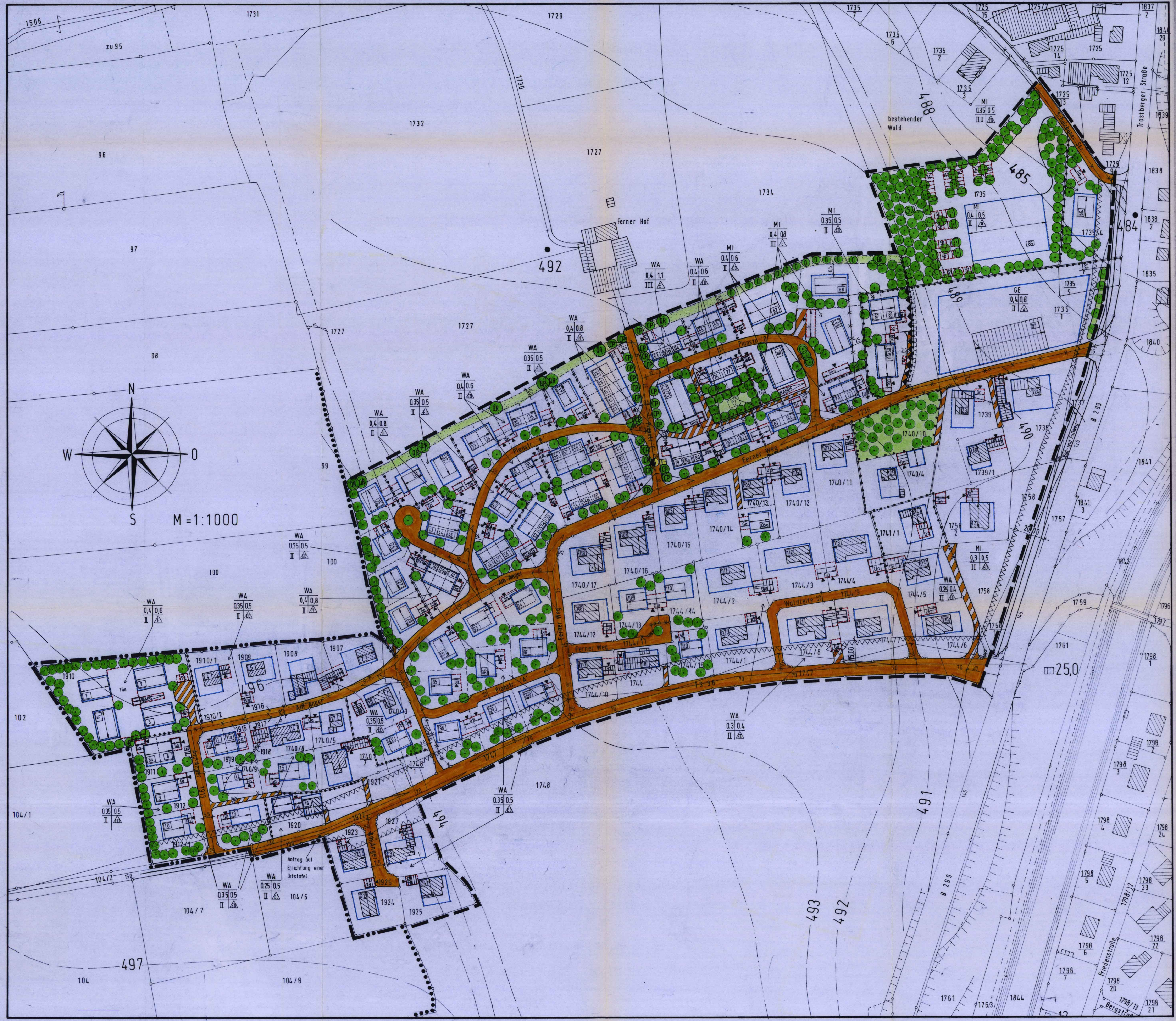




Die Gemeinde Tacherting erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) dem Maßnahmenkatalog zum Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- MI Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- GE Eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone
- 0,25 Grundflächenzahl (z. B. 0,25)
- 0,50 Geschäftflächenzahl (z. B. 0,50)
- III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ▲ andere Bauweise (Baukörperlänge über 50 m)
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet
- Straßenbegrenzungslinie
- Garageneinfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen z. B. Elektrizität
- Sichtdreiecke (z. B. 10 m / z. B. 25 m)
- Maßzahl (z. B. 5,5 m)
- Firstrichtung, zwingend
- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche, für das Ortsbild bedeutsam
- Öffentliche Grünfläche, für das Ortsbild bedeutsame Randgestaltung (siehe Pflanzschema)
- Pflanzschema, siehe Ziffer 19 Gehölze für die Ortsrandgestaltung
- zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher bzw. Hecken (Pflanzliste Ziffer 20)
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen / Stellplätze
- Ga Garagen
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- TGA Tiefgarage
- St Stellplätze
- private Schallschutzwand
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung überschritten werden
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gemeindegrenze, gleichzeitig Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maaßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrabung

B) Für die Hinweise

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- vorgeschlagener Baukörper
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzulösende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 33/17 Flurstücksnummer (z. B. 33/17)
- 490 Höhenlinie (z. B. 490 m ü. N.N.)
- 490 Höhenfestpunkt (z. B. 490 m ü. N.N.)
- 1 Numerierung der Bauparzellen z. B. 1
- Gemeindegrenze

Textliche Festsetzungen

- 1) Für das gesamte Baugebiet wird **offene Bauweise** festgesetzt.
- 2) **Dachform:** Alle Gebäude müssen ein Satteldach erhalten. Die Dachneigung muß bei allen Gebäuden im "Allgemeinen Wohngebiet" und "Mischgebiet" 22° - 28° betragen. Für Betriebs- und Sportgebäude im "Gewerbe- und Mischgebiet" muß eine Dachneigung von 16° - 26° eingehalten werden.
- 3) Die **Dacheindeckung** muß aus roten oder rotbraunen kleinteiligen Dachplatten bestehen.
- 4) Als **seitliche Wandhöhe** gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Einstrich der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachplatte.
- 5) Die **seitliche Wandhöhe** wird bei II mit max. 6,20 m und min. 4,50 m festgesetzt. Ausgenommen ist das Gebäude auf der Parzellennummer 85. Hier wird eine max. seitliche Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt. Ebenso ausgenommen sind die Gebäude der Parzellen 101, 102, 108 - 113 und 115 - 122. Hier wird eine max. seitliche Wandhöhe von 4,70 m festgesetzt. Außerdem ist das Gewerbegebiet ausgenommen. Bei geneigtem Gelände wird das Maß der seitlichen Wandhöhe talwärts gemessen. Bei III wird eine max. seitliche Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt.
- 6) Bei zusammenhängenden **Haupt- und Nebengebäuden** (z. B. Doppelhäuser, Hausgruppen, Garagengruppen) sind diese prägnant an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderzubauen.
- 7) Für **Einfriedungen** wird eine max. Höhe von 1,00 m an den Straßenseiten und von 1,20 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Es darf an den Straßenseiten nur ein Holzzaun errichtet werden, während an den übrigen Grundstücksgrenzen (seitlich und rückwärtig) neben dem allgemein zulässigen Holzzaun wahlweise auch ein mit heimischen Gehölzen hinterplanter Maschenzaun verwendet werden darf. Sockelhöhe max. 15 cm über Gelände- oder Straßenebene.
- 8) **Tore in Einfriedungen**, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenebene aus mindestens 5,00 m entfernt sein. Der Stauraum zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem zurückgesetzten Tor muß ständig freigehalten und darf nicht durch Kellen oder andere Einrichtungen versperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen ausfallen.
- 9) Als **Gebäudeform** ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzuziehen. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Der Stauraum zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem zurückgesetzten Tor muß ständig freigehalten und darf nicht durch Kellen oder andere Einrichtungen versperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen ausfallen.
- 10) Die **Fassaden** sind in einer flächigen, ortsbildlichen Art zu verputzen und zu streichen. Holzverschaltungen sind mit stehender Verankerung im Bereich der Obergeschosse und über die gesamte Hausansicht zulässig.
- 11) Im Bereich der Parzellen 101, 102, 108 - 113 und 115 - 122 sind je Einzelhaus 2 **Wohneinheiten** und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Auf den Parzellen 67 und 78 sind max. 12 Wohneinheiten, auf den Parzellen 68 und 69 max. 6 Wohneinheiten zulässig.
- 12) Die **Flächen im Dachgeschoss** werden auf die Geschosflächenzahl nicht angerechnet.
- 13) Im gesamten Planungsgebiet sind je Wohneinheit 2 **Stellplätze** nachzuweisen.
- 14) Die **Mindestgröße** der Baugrundstücke muß bei Einzelhäusern mindestens 600 m², bei Doppelhaushälften mind. 300 m² und bei Hausgruppen mind. 160 m² betragen.
- 15) **Behälter für Abfallbeseitigung**
- a) Räume bzw. Boxen für Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.
- b) Bei den Gebäuden für Geschäftsbau sind auch Sammelanlagen für Müllbehälter, die mit heimischen Strüchern umplanzt werden müssen, zulässig.
- 16) **Schutz gegen Verkehrsergüsse an der TS 36**
- Die an der TS 36 angrenzenden geplanten Wohnhäuser sind in grundsätzlicher Weise zu errichten, d. h. Schrägen sind auf der lärmbewandten Seite der Gebäude zu situieren.
- 17) **Schutz gegen Verkehrsergüsse an der B 299**
- Bei Neu- oder Umbau von B 299, innerhalb eines Abstands von 35 m (im MI) bzw. 65 m (im WA) zur Straßenecke, dürfen in Ostfassaden keine zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden, es sei denn, daß eine Lärmpufferzone (siehe Hinweis) vorgesezt wird.
- Schallschutzwand der Klasse 3 nach VDI 2719 (R w = 35 - 39 dB) sind in der Ostfassade des am nächsten an der Straße liegenden Hauses auf Parzelle 86 vorzusehen.
- 18) **Schutz gegen Anlagengeräusche**
- (Planzeichen für Schallschutzwand)
- Schallschutzwand, Höhe 3,0 m.
- Die Schallschutzwand ist ohne Fugen oder Schlitze mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m² herzustellen.

- 19) Gehölze für die Ortsrandgestaltung und für die Allee entlang der Planstraße C
- Bäume:**
- DR = Quercus robur - Stieleiche
- SA = Sorbus aucuparia - Eberesche
- PA = Prunus avium - Vogelkirsche
- AC = Acer campestre - Feldahorn
- CP = Crataegus monogyna "Paul & Scariet" - Roldorn (Allee)
- O = Obstgehölze (einheimisch, standortgerecht, Halbstamm)
- z. B. Apfel, Birne, Südkirsche, Pflaume
- Waldulj je 2 Stück mit Blumenweide
- Sträucher:**
- LV = Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- RC = Rosa canina - Hundrose
- PS = Prunus spinosa - Schlehe
- SC = Salix caprea - Sal-Weide
- VO = Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- CM = Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- SN = Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- LA = Corylus avellana - Haselnuß
- 20) Pflanzliste für das gesamte Planungsgebiet
- Großbäume:** Stammumfang 18 - 20 cm
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Weißbirke
- Fraxinus excelsior - Kugelbirke
- Juglans regia - Walnuß
- Tilia cordata - Winterlinde
- Fagus sylvatica - Buche
- Quercus robur - Stieleiche
- Kleimbäume:** Stammumfang 16 - 18 cm
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Obstgehölze in Arten
- Sträucher:**
- Corylus avellana - Haselnuß
- Cornus sanguinea - Hartrieel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Hippophae rhamnoides - Sanddorn
- Syringa - Flieder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Eurospira europaeus - Platfächerfarn
- Lonera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Faulbaum
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix purpurea - Korb-Weide
- Rosa - Rose
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Gehölze als geschnittene Hecken:**
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
- 19) **Hinweise zum Lärmschutz**
- 1a) **Bauliche Schallschutzmaßnahmen**
- Mit Ausnahme der am Haus auf Parzelle 86 erforderlichen Schallschutzfenster sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, die eine Erhöhung der Schalldämmung von Fassadenbauteilen bewirken würden. Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlafzimmern und Kinderzimmern sollen jedoch stets zur lärmbewandten Gebäudeseite orientiert werden. Wo dies nicht möglich ist, müssen innerhalb der festgesetzten Abstände zur B 299 Lärmpufferzonen angeordnet werden.
- Solche Lärmpufferzonen sind aus Gründen des Lärmschutzes gegen Anlagengeräusche auch an den nächsten Häusern am Gewerbegebiet erforderlich, siehe unten.
- 1b) **Schallschuttbegrenzung**
- Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde verlangen, daß durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, daß die festgesetzten immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallschutzniveaus bzw. Immissionswerte (siehe Ziffer 18) der Festsetzungen nicht überschritten werden.
- Dieser Nachweis ist bezogen auf die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb der Parzelle 91 bzw. 85 durchzuführen. An gg. innerhalb dieser Parzelle vorhandenen Immissionsorten müssen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete bzw. Mischgebiete eingehalten werden.
- Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der VDI 2714 durchzuführen, wobei Abschirmungen durch Gebäude nicht zu berücksichtigen sind. Als Höhe des Schallweges über dem Boden ist 4 m einzusetzen.
- Auf eine schalltechnische Untersuchung kann nach Rücksprache mit der unteren Immissionsrichtwerte verzichtet werden, wenn es offensichtlich ist, daß es sich um einen geräuscharmen Betrieb handelt.
- 1c) **Schallschutzwand**
- Aus schallschuttmäßiger Sicht werden keine Vorgaben bezüglich des verwendeten Materials für die Schallschutzwand an der Westseite des Gewerbegebietes gemacht. Vorstellbar wäre z. B. auch ein transparenter oberer Wandstreifen aus Glas oder Acrylglass (aus Gründen des Vogelschutzes mit gesonderten Streifen).

- 1d) **Lärmpufferzonen**
- Um den Bestandsschutz der Fa. Krause zu gewährleisten, sind bei den Häusern auf den Parzellen 86 - 90 beim Neubau und bei den Häusern auf den Parzellen 123 und 124 bei baulichen Veränderungen bauliche Schallschutzmaßnahmen a), b) oder c) erforderlich.
- a) MI Priorität sind Fenster von Aufenthaltsräumen an die vom Lärm abgewandten Fassaden (ohne Sichtverbindung zum Betriebsgelände) zu orientieren.
- b) Werden Fenster an lärmbelasteten Fassaden nicht zum Lüften benötigt (z. B. wenn die Lüftung über ein anderes Fenster in einer nicht belasteten Fassade möglich ist), kann am Fenster ein Beschlag angebracht werden, der eine Öffnung nur zum Fensterputzen erlaubt.
- c) Wo a) oder b) nicht möglich sind, sind vor den zum Lüften notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen Lärmpufferzonen anzuordnen.
- Die getönten Lärmpufferzonen können als Wintergärten oder vollverglaste Balkone, Loggien, Dachterrassen, Glasveranda o. ä. ausgebildet werden.
- Die Außenbauteile der Lärmpufferzonen müssen aus dichtem Material bestehen und ein Flächengewicht von mind. 8 kg/m² erreichen. Sie müssen mindestens ein Fenster mit Kippschlag aufweisen. Ausschließlich schwenkbare Fenster sind nur an einer vom Gewerbegebiet abgewandten Seite zulässig.
- Die gesamte Deckfläche der Lärmpufferzonen soll hochschallabsorbierend verkleidet werden (Absorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ im Frequenzbereich oberhalb 500 Hz). Geeignet sind z. B. 5 cm dicke Mineralfaserplatten mit Reisschutz und einer akustisch transparenten Abdeckung. Alternativ zur Deckenverkleidung ist die entsprechende Verkleidung zweier Wandflächen zulässig.
- Die durch die Festsetzungen erforderlichen Lärmpufferzonen dürfen keinen Wohnraum darstellen. Sie sind reine Maßnahmen des Schallschutzes.
- 2) Der Bebauungsplanunterlage liegt eine Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5000 der amtlichen Flurkarte des Vermessungsamtes Traunstein in der Maßstab 1 : 1000 zugrunde.
- Zur Mautentnahme ist daher der Bebauungsplan nur bedingt geeignet und es kann daher keine Gewähr für die Richtigkeit der Maße übernommen werden.
- Sämtliche Grundstücksmaße müssen an Ort und Stelle erhoben werden.
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **-4. Okt. 1990** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15. Okt. 1990** arbeitsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18. Jan. 1996** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Zeit vom **-1. März 1996** bis **-2. April 1996** öffentlich ausgestellt.
- c) Mit Beschluss des Gemeinderates vom **18. April 1996** wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom **18. Jan. 1996** gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
- d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Gemeinde am **15. Juli 1996** gemäß § 12, 2. Absatz Baugesetzbuch arbeitsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Tacherting, den **1. Aug. 1996**
-  
(Bürgermeister)
- EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN**
Sg 801 - Planzentrale
- Bebauungsplan**
Reit - Am Anger
der
Gemeinde Tacherting
- Planverfasser:
Elfriede Wörl
Dipl. Ing. Architektin
Trautberger Str. 35
84574 Taufkirchen
Tel. 0 86 221 12 80
- Taufkirchen, 29.01.1991
- geändert, 17.07.1991
geändert, 30.10.1991
geändert, 01.07.1992
geändert, 22.03.1993
geändert, 08.1993
geändert, 03.02.1995
geändert, 18.01.1996