

Gemeinde Niedertaufkirchen Landkreis Mühldorf a. Inn

5.Änderung des Bebauungsplans „Stetten II“



Präambel

Die Gemeinde Niedertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan „ Stetten II“ mit der Fassung vom 31.05.2022 wird geändert.

Fassung der 1. Änderung vom 31.05.2022

Entwurfsverfasser:

Preitenwieser Manfred
Planungsbüro für Hochbau
Kellerweg 16
84494 Neumarkt-Sankt Veit
Tel.: 08639-8333
info@preitenwieser.de

Neumarkt-Sankt Veit 31.05.2022

1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück



Baugrenze Garagen / Nebengebäude



Unverbindliche Einteilung der Grundstücke

Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Altlasten, Bodenverunreinigung

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

Hinweise:

Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von Außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Je nach Größe und Lager der neuen 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. §37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach §202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Arbeitshilfe des STMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement. Informationen unter:

[Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://Wassersensible_Siedlungsentwicklung_bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Die sonstigen Planzeichen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Stetten II“ werden beibehalten.

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „ Stetten II “

Der Bebauungsplan wird auf Antrag des Grundstückseigentümers für Fl.Nr.2194/1, Gemarkung Niedertaufkirchen, geändert.

Mit der Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein freistehendes Einfamilienhaus mit ausreichendem Abstand zur südlich angrenzenden Zufahrtsstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Planverfasser:

.....
Manfred Preitenwieser


.....
Sebastian Winkler 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Niedertaufkirchen, den 08.06.2022



-Siegel-


Sebastian Winkler 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.03.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis einschließlich 03.05.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Niedertaufkirchen, den 08.06.2022



-Siegel-


Sebastian Winkler 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis einschließlich 03.05.2022 beteiligt.

Niedertaufkirchen, den 08.06.2022



-Siegel-


Sebastian Winkler 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss :

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.05.2022 Den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2022 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niedertaufkirchen, den 08.06.2022



-Siegel-


Sebastian Winkler 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Niedertaufkirchen, den 08.06.2022



-Siegel-


Sebastian Winkler 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 08.06.2022 Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Niedertaufkirchen, den 08.06.2022



-Siegel-


Sebastian Winkler 1. Bürgermeister

Bebauungsplan " Stetten II " 5.Änderung

Im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch (BauGB)

