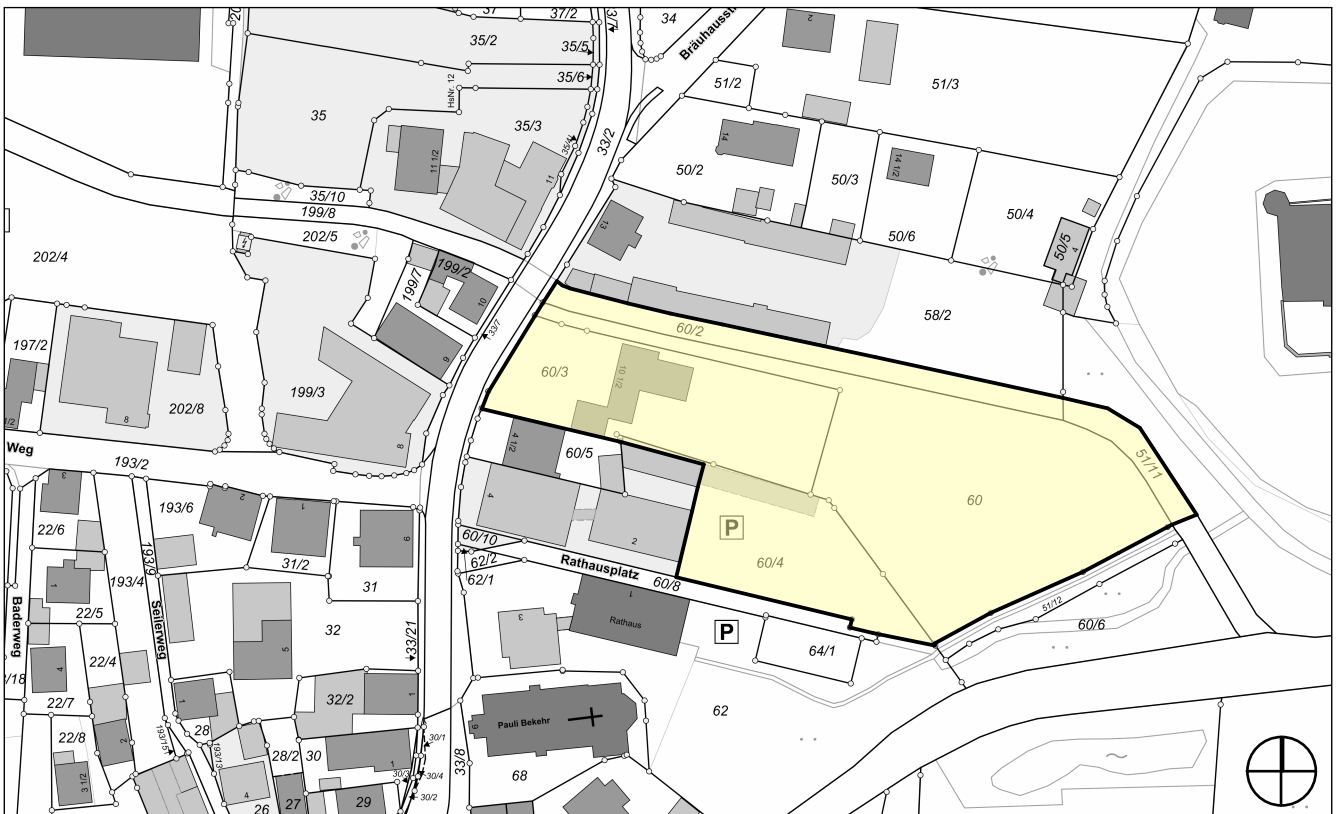


BEBAUUNGSPLAN Nr. 118

"Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach"

Gemeinde Taufkirchen (Vils)
Rathausplatz 1, 84416 Taufkirchen (Vils)



Übersichtsplan
M 1:2.000

Ausgefertigt:
Taufkirchen (Vils), den.....

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

Dorfen, den.....

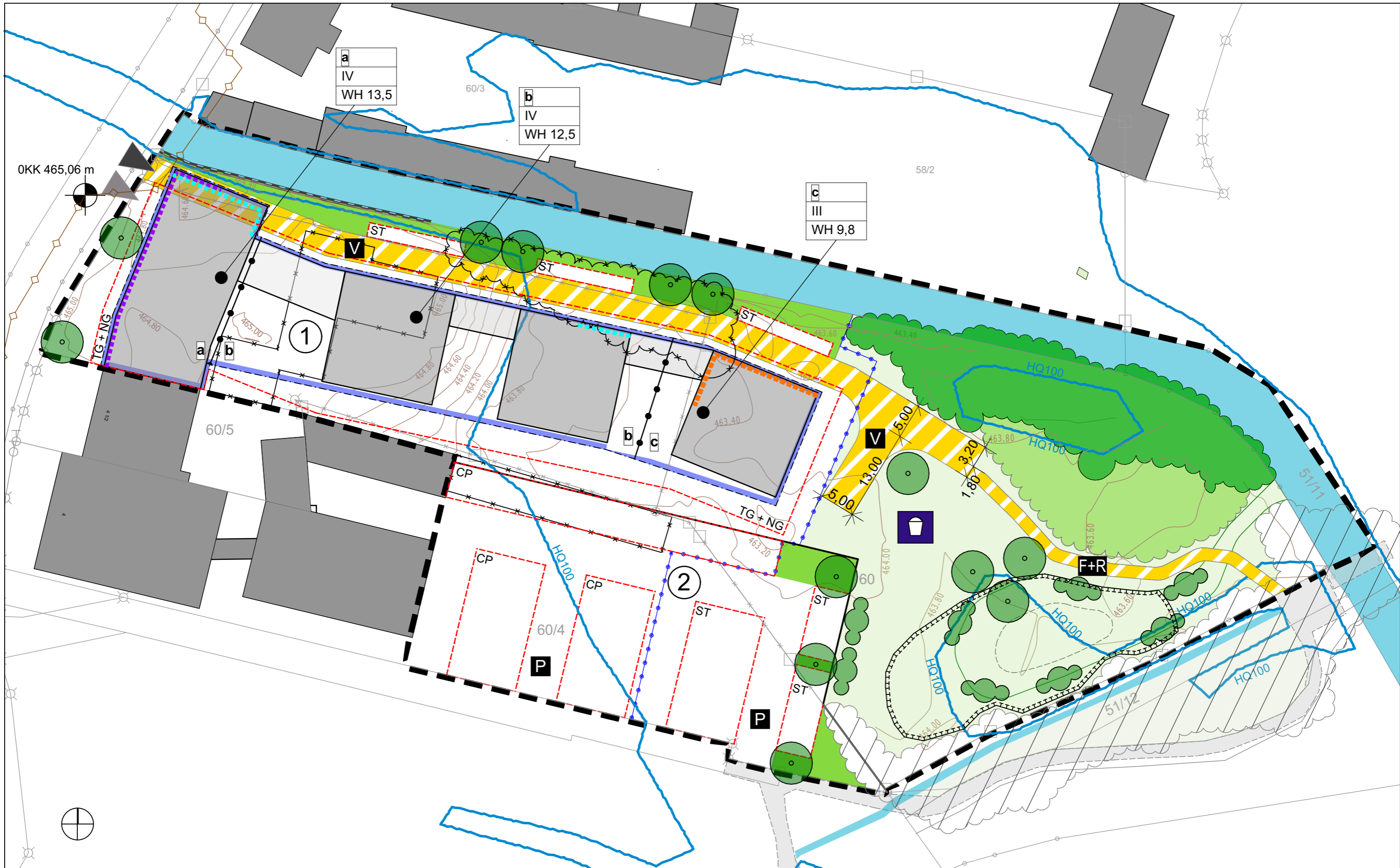
Planverfasser:

Alexander Groh, Architekt

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T 08081 60444 0 www.angergroh.de

Plandatum: 10.02.2026



BEBAUUNGSPLAN Nr. 118 "Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach",
 Planzeichnung
 M 1:500
 Fassung vom 10.02.2026

Taufkirchen (Vils), den

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister






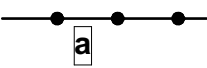

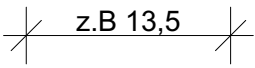
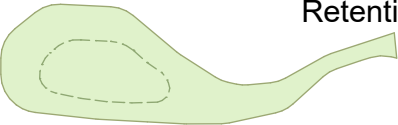




Die GEMEINDE TAUFKIRCHEN (VILS)

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 118 "Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach" als Satzung.






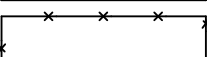




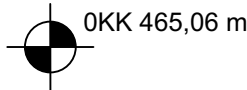

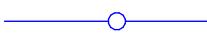


SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
A.02		Baugrenze
A.03		Baugrenze Tiefgarage, Nebengebäude
A.04		Baugrenze Carports
A.05		Baugrenze offene Stellplätze
A.06		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich gewidmet
A.07		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (Lageabweichung möglich)
A.08		Hauptzufahrt auf das Grundstück
A.09		Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
A.10		zu begrünende Fläche
A.11		zu begrünende Fläche
A.12		Spielplatz
A.13		Gehölzbestand, Fällung zulässig
A.14		Gehölzbestand, zu erhalten

- A.15  zu pflanzende Einzelbäume
- A.16  zu pflanzende Sträucher
- A.17  Gehölzneupflanzung
- A.18  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- A.19  Stützmauern zur Ufersicherung zulässig
- A.20  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung im WA, z.B. Bereich a
- A.21 z.B. WH 9,8 Max. zulässige Wandhöhe in m, gemessen von max. zulässiger Höhenlage für die Erdgeschosebene bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
- A.22 z.B. III Zahl der Geschosse als Höchstmaß, römisch
- A.23  Geländeaufschüttungen sind bei nachgewiesenem Retentionsraumausgleich ausschließlich westlich dieser Linie bis max. 464,65 m ü. NHN zulässig. Gleiches gilt für Stützwände.
- A.24  Maßgabe in Meter
- A.25  Retentionsmulde (Lagevorschlag)
- A.26  Fassade mit festgesetzter Grundrissorientierung, verglasten Vorbauten oder in ihrer Wirkung gleichwertigen Schallschutzmaßnahmen
- A.27  Fassaden an denen im 1. OG und 2. OG keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind.
- A.28  Fassaden an denen im 3. OG keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind.
- A.29  Parkplatz

B. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN:

B.01		bestehende Grundstücksgrenze
B.02		aufzulösende Grundstücksgrenze
B.03		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
B.04		vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
B.05		vorgeschlagener Baukörper Nebengebäude
B.06		abzubrechender Baukörper
B.07		bestehender Baukörper
B.08	z.B. 	Höhenlinie ursprüngliches Gelände
B.09		Wasserlauf des Stephansbrünnlbachs
B.10		Wasserstand Hochwasser HQ100: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet = ca. 463,94 m ü. NHN im Bereich des östlichen Geltungsbereichs (nachrichtliche Übernahme)
B.11		Bezugspunkt Oberkante bestehender Kanaldeckel: Höhenangabe über Normalnull
B.12		Gehölzbestand teilweise außerhalb des Umgriffs
B.13		Kanalleitung (Bestand)
B.14		Fuß und Radweg außerhalb des Umgriffs
B.15	z.B. 	Grundstücksnummerierung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

C.1 Art der baulichen Nutzung:

WA, Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

C.2 Maß der baulichen Nutzung:

C.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche, die Anzahl der zulässigen Geschosse, die maximal zulässige Dachneigung, sowie die Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässige Wandhöhe) bestimmt.

Maximal zulässige Grundfläche in festgesetzter Baugrenze A.02: 1.500 m²

Zur Grundfläche zählen die Flächen von Hauptgebäuden einschließlich Terrassen, außenliegende Kellertreppen, Lichtschächte, soweit diese einem Hauptgebäude zuzuordnen sind.

C.2.2 Überschreitungen der Grundflächen durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 zulässig.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche der neu entstehenden Grundstücksfläche Nr. 1 (s. Planzeichen D.15) maßgeblich: Diese besteht aus der bestehenden Flur-Nr. 60/3 und den anteiligen Flächen von Flur-Nummern 60 und 60/4. Gem. Taufkirchen (Vils).

Die Fläche der Parkplatz-Erweiterung der VR-Bank ist nicht einzubeziehen.

C.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

C.3.1 Wo Baugrenzen mit vorhandenen Grundstücksgrenzen zusammenfallen, ist Grenzbebauung zulässig. Darüber hinaus gilt die offene Bauweise.

C.3.2 Wo Baugrenzen festgesetzte Verkehrsflächen überlagern, sind Überbauungen der Verkehrsfläche zulässig, solange eine Mindestdurchfahrtshöhe von 3,80 m über Fahrbahn gewährleistet ist. Die Fahrbahn muss frei von Stützen sein.

C.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
Hauptbaukörper sowie Nebengebäude müssen grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Baugrenzen liegen.

C.3.4 Offene Stellplätze, Terrassen und Balkone dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden, allerdings nicht in zu begrünenden Flächen. Terrassen und Balkone müssen 3 m von Grundstücksgrenzen zurückbleiben.
Erker dürfen bis zu 1,5 m aus den Baugrenzen ragen.

C.3.5 Festgesetzte zu begrünende Flächen sind von Haupt- und Nebenanlagen freizuhalten.

Abweichend hiervon wird festgesetzt:

Kleinflächige Elemente, die der Parkanlage bzw. dem Spielplatz zuzuordnen sind, sind in zu begrünenden Flächen zulässig, solange diese nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt sind. Das sind z.B. Sitzstufen, Bänke, Grillplätze, Spielgeräte, unversiegelte Fuß- oder Radwege

C.3.6 Vor die Außenwand vortretende Bauteile nach Art. 6 Abs. 6 Nr. 1 Bay. Bauordnung dürfen bis zu 0,5 m außerhalb der Baugrenzen liegen.

C.3.7 Untergeordnete Vorbauten nach Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 Bay. Bauordnung dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 Meter überschreiten, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 3,00 Meter entfernt bleiben.

C.4 Äußere Gestaltung:

C.4.1 Gebäude:

Wandhöhe: wird gemessen von Oberkante Rohboden im EG bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika (bei Flachdach) mit Außenkante Außenwand.
a: max. 13,5 m
b: max. 12,5 m
c: max. 9,8 m

Dachform: Für sämtliche Gebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

Dachbegrünung: ist auf sämtlichen Dachflächen zulässig.

Aufbauten: sind unzulässig. Technische Aufbauten, wie z.B. Liftüberfahrten dürfen die max. zulässige Wandhöhe um bis zu 1,5 m überragen.

Höhenlage: Oberkante Rohfußboden im EG zwischen 465,00 m und max. 465,10 m ü. NHN.

C.4.2 Photovoltaik - und Kollektorplatten auf Dachflächen sind zulässig. Maximal zulässige Wandhöhen dürfen für die Errichtung überschritten werden. Geländer zur Absturzsicherung dürfen die max. zulässigen Wandhöhen bis zu 1,2 m überschreiten.

C.5 Stellplätze, Garagen und befestigte Wege:

C.5.1 Für Wohnnutzung ist die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 58 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze folgende:

Wohnungen bis 55 m ² Wohnfläche	1 Stpl.	je Wohnung
Wohnungen über 55 m ² Wohnfläche	2 Stpl.	je Wohnung
Besucherstellplätze bei Wohngebäuden m. mehr als 5 Wohneinheiten:	0,25 Stpl.	je Wohnung

Dabei ist die jeweils errechnete Zahl auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Balkone und Terrassen sind bei der Wohnfläche nicht zu berücksichtigen.

Für andere Nutzungen als der Wohnnutzung gilt die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils).

- C.5.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der durch jeweilige Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Offene Stellplätze dagegen dürfen auch außerhalb, allerdings nicht in zu begrünenden Flächen liegen. Die Parkplätze dürfen nicht von der Bundesstraße aus als Längs- oder Querparker direkt angefahren werden.
- C.5.3 Für sämtliche Verkehrsflächen und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- C.5.4 Wege innerhalb festgesetzter Grünflächen (Planzeichen A.07), die ausschließlich als Geh- und Radweg vorgesehen sind, sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. als wassergebundene Fläche, Kiesfläche).

C.6 Einfriedungen:

- C.6.1 Einfriedungen (Straßenverkehrsflächen oder Grünflächen) sind nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern als Einfriedung sind nicht zugelassen.
- C.6.2 Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von 10 cm über dem Boden, zum Schutz von Kleintieren, auszuführen. Heckenartige Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung bzw. heckenartige Hinterpflanzungen von Zäunen dürfen max. 1,80 hoch sein.
- C.6.3 Ufermauern am Stephansbrünnlbach gelten nicht als Einfriedung. Oberhalb von Ufermauern sind Absturzsicherungen bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
- C.6.4 Ausgewiesene Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

C.7 Geländeänderungen, Hochwasserschutz:

- C.7.1 Westlich der mit Planzeichen A.23 festgelegten Linie sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 464,65 m ü. NHN zulässig.
- C.7.2 Innerhalb der HQ100-Zone sind die Aufschüttungen nur dann zulässig, wenn entfallender Retentionsraum gleichwertig an geeigneter Stelle innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans hergestellt wird.

Der Nachweis zum Retentionsausgleich ist mit Gutachten im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens gem. § 68 WHG gegenüber dem Landratsamt Erding zu führen.

- C.7.3 Stützwände sind nur westlich der mit Planzeichen A.23 festgelegten Linie bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Bestehende Ufermauern am Stephansbrünnlbach (Planzeichen A.19) dürfen in ihrer ursprünglichen Höhe bestehen bleiben.
- C.7.4 Innerhalb der HQ 100-Zone sind Bauteile derart zu gestalten, dass die Bauweise dem Hochwasser angepasst ist: Dies bedeutet, dass Gebäude innerhalb dieser Zone mind. bis über die maßgebliche Wasserstandshöhe wasserdicht zu errichten sind.
- C.7.5 Verlorengegangener Retentionsraum muss vor Baubeginn umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen sein.

C.8 Immissionsschutz

C.8.1 Verkehrsgeräusche

- Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.
- An den mit Planzeichen A.26 markierten Fassaden wird eine Grundrissorientierung festgesetzt, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden auch um einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone / Loggien) gewährleisten zu können.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

C.8.2 Gewerbegeräusche

Aufgrund der einwirkenden Gewerbegeräusche sind an der geplanten Wohnbebauung die im folgenden genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten, um die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm sicherzustellen:

- An den mit Planzeichen A.27 und A.28 markierten Gebäudefassaden sind keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.
- Ist diese Maßnahme nicht an allen markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Alternativ sind auch nicht offenbare Fest-

verglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

C.9 Grünordnerische Festsetzungen:

- C.9.1 Geringe Abweichungen (bis 5 m) der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.
- C.9.2 Die Grünfläche gem. Planzeichen A.10 (ohne Spielplatz) ist mit einer artenreichen, autochthonen Mischung als Magerrasen anzusäen und zweimal jährlich (einmal ab Mitte Juni und einmal im September) zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
- Der Spielplatz ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung giftiger Gehölze am Spielplatz ist unzulässig.
- C.9.3 Auf der Fläche von Parzelle 1 sind zusätzlich zu den mit Planzeichen festgesetzten Bäumen mind. 6 heimische standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung lokaltypischer Sorten der Pflanzliste D.09.1 oder heimische Obstbäume als Hochstamm (jeweils in Qualität H, 3xv, StU 14-16 cm) zu pflanzen.
- C.9.4 Nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.
- C.9.5 Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende als zu erhaltend und zu pflanzend festgesetzte Bäume und Sträucher sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entsprechen.
- C.9.6 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sind zulässig. Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als (geschnittene) Hecken nicht zulässig.
- C.9.7 Das Sichtfeld der Einmündung der Erschließungsstraße in die Durchgangsstraße muss von Vegetation mit einer Höhe von über 0,8 m freigehalten werden.
- C.9.8 Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:
Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 – 18 cm;
Bäume 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm;
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 150 cm Höhe;
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
- C.9.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen. Hier sind geringere Bodenüberdeckungen von 20-40 cm möglich. Für Bäume ist auf Tiefgaragenflächen eine durchwurzelbare Schicht von mind. 100 cm herzustellen.

- C.9.10 Zur Beleuchtung von Außenfassaden und Außenanlagen dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden.
- C.9.11 Die Retentionsmulde (gem. Planzeichen A.25) zur Retentionsraumschaffung ist Größe/Volumen betreffend entsprechend eines hydraulischen Berechnungsnachweises eines Fachbüros herzustellen. Gestaltungs- und Aufwertungsziel als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Planzeichen A.18) ist die Herstellung eines artenreichen Extensivgrünlands (Zielzustand G214). Die detaillierte Ausbildung der Mulde (Verlauf, Volumen, Böschung) wird im entsprechenden Genehmigungsverfahren festgelegt.

C.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- C.10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine **586 m²** umfassende Fläche (Planzeichen A.18) für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und als artenreiches Extensivgrünland aufgewertet (Aufwertungsziel: G214).
Die Fläche ist umzubereiten bzw. für Retentionszwecke zu modellieren und anschließend mit einer artenreichen, autochthonen Regio-Saatgutmischung als extensiv gepflegtes Grünland anzusäen und zweimal jährlich (ab 15.06 und 01.09) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.
- C.10.2 Für den Verlust von Uferbegleitvegetation (Biotopfläche gem. § 30 BNatSchG) ist in Abstimmung mit der UNB ein 1:1 Ausgleich zu schaffen. Es gilt 380 m² Gehölzrodung auszugleichen. Die Kompensation erfolgt auf gleichem Grundstück und wird gleichermaßen als Ufervegetation mit einer Krautschicht festgelegt. Gem. Planzeichen A.17 sind angrenzend an den vorhandenen Ufersaum überwiegend folgende Gehölzarten neu zu pflanzen:

Bäume H, 3xv, mDB, StU 16-18:

Acer campestre -	Feldahorn
Acer pseudoplatanus -	Berg-Ahorn
Betula pendula -	Moor-Birke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Fraxinus Excelsior -	Gew. Esche
Prunus padus -	Traubenkirsche
Quercus robur -	Stieleiche
Ulmus laevis -	Flatterulme
Ulmus minor -	Feldulme

Sträucher Str, 2xv, 60-150:

Cornus mas -	Kornelkirsche
Crataegus monogyna -	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus -	Gew. Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum -	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa -	Schlehe
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus -	Gemeiner Schneeball

D. HINWEISE DURCH TEXT:

D.01 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

D.02 Hinweise zur Regenwasserbeseitigung:

Regenwasser kann auf dem Grundstück nur schwer versickert werden. Dies wurde durch das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Frauscher (s. Anhang der Begründung) bestätigt.

Bei **Einleitung in einen Vorfluter** (gem. § 55 Abs. 2 WHG) sind zu beachten: die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG). Falls die Erlaubnisfreiheit nicht vorliegt, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Erding zu stellen.

Im konkreten Fall ist eine gedrosselte Einleitung in den Stephansbrünnlbach und/oder indirekt in die Retentionsmulde, die in den Stephansbrünnlbach entwässert, anzustreben. Öffentlichen Oberflächen darf kein Regenwasser zugeführt werden.

Die genaue Ausgestaltung der Entwässerungsmaßnahmen sind im entsprechenden Verfahren darzustellen.

D.03 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Abwasserkanalsysteme anzuschließen. Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.

D.04 Immissionsschutz:

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225077 / 2 vom 10.07.2025 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten.

Verkehrsgeräusche

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.
- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Nachtzeit wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen

vorgesehen werden. Alternativ ist dort für alle Schlaf- und Kinderzimmer (dies gilt generell für alle Fassadenabschnitte, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird) der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

- Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.
- Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind im Gutachten, Anhang A auf Seite 3 dargestellt.

D.05 Auf dem Grundstück befindet sich kein kartiertes Bodendenkmal. Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

D.06 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

D.07 Autowäschen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

D.08 Entsorgung Müll

Zur Müllentsorgung sollen die Müllfahrzeuge auf das Grundstück einfahren können. Eine Wendemöglichkeit besteht im östlichen Teil des Grundstücks. Um dies sicherzustellen, müssen die Grundstückseigentümer besondere Auflagen erfüllen:

- Herstellung von Einfahrten, die für die Befahrbarkeit durch Müllsammelfahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgebildet sind. Dies beinhaltet auch die Herstellung einer Wendemöglichkeit auf dem Grundstück bzw. einer Durchfahrmöglichkeit durch das Grundstück.
- Hierzu müssen das „Merkblatt Entsorgung für die Planung und den Bau von Neubaugebieten“ und der § 45 Abs. 1 UVV Fahrzeuge (Unfallverhütungsvorschrift) zur Anwendung kommen.
- Zum Schutz der Entsorgungsunternehmen müssen die Grundstückseigner eine Haftungsfreistellung mit den Entsorgungsunternehmen eingehen.

Alternativ können die o.g. Auflagen entfallen und die Müllsammelbehälter am Entleerungstag an der Landshuter Straße bereitgestellt werden.

D.09 Grünordnung

D.09.1 Pflanzenliste – es sind überwiegend folgende Arten zu pflanzen:

Bäume für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Föhre, Wald-Kiefer
Platanus acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche

Bäume für Garten und Park:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pyrus communis	Gemeine Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume	

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Übrigen sind alle heimischen Obstbäume und alle heimischen Sträucher zulässig.

- D.09.2 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-) Gehölze, z.B. Thuja-Hecken ist unzulässig.
- D.09.3 Die Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- D.09.4 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen: Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³, Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³, Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³, Obstbäume: 13 – 18 m³.
- D.09.5 Bei Arbeiten im Kronen-/Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- D.09.6 Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- D.09.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- D.09.8 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- D.09.9 Die Bekanntmachung des bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.76 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI. Nr. 7/8 vom 27.08.1976) ist zu beachten.
- D.10 Artenschutz:
Rodungen, Beseitigungen, Rückschnitte oder das auf Stocksetzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- D.11 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.
- D.12 Der Geltungsbereich liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Stephansbrünnlbach bzw. der Großen Vils. Gebäude und Tiefgaragen sind bis mindestens 15 cm über HQ-100-Pegel wasserdicht zu errichten.
- D.13 Brandschutz:
Für Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Straße bzw. öffentlich gewidmeter Straße entfernt sind, wird hinsichtlich der Herstellung von Zu- und Durchfahrten für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf Art. 5 Abs. 1 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung verwiesen. Die Zu- und Durchfahrten sind, soweit erforderlich, im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.
- D.14 Sichtflächen: Anpflanzungen entlang der Bundesstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising vorzunehmen. Das Lichtraumprofil der B15 muss freigehalten werden
- D.15 Im Bebauungsplan genannte DIN-Normen können im Bauamt der Gemeinde Taufkirchen (Vils) zu Geschäftszeiten eingesehen werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am **10.02.2026** gefasst und am ortsüblich bekanntgemacht.
(§ 2 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **10.02.2026** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
(§ 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **10.02.2026** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
(§ 3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Taufkirchen, den Siegel

.....
Stefan Haberl
Erster Bürgermeister

Die Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbaufläche am Stephansbrünnlbach“ findet im Parallelverfahren statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

Taufkirchen, den

Siegel

.....
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister