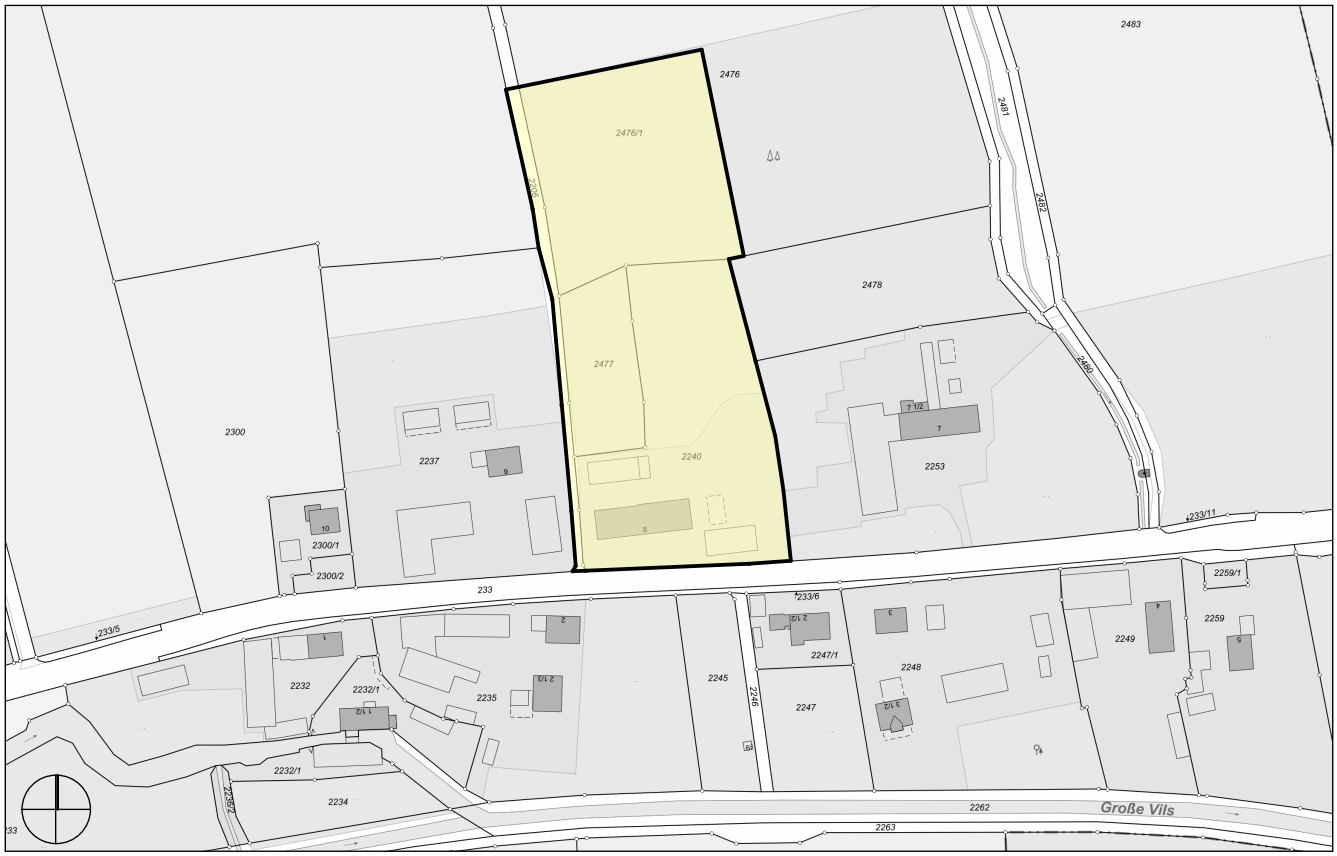
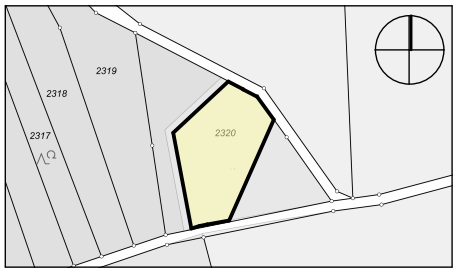
BEBAUUNGSPLAN Nr. 119
"Erweiterung Pensionsbetrieb"

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



Übersichtsplan Geltungsbereich, M 1:3.000



Externe Ausgleichsfläche,
Flnr. 2320 Gem. Taufkirchen (Vils)
M 1:3.000

Ausgefertigt:

Taufkirchen (Vils), den.....

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

Dorfen, den.....

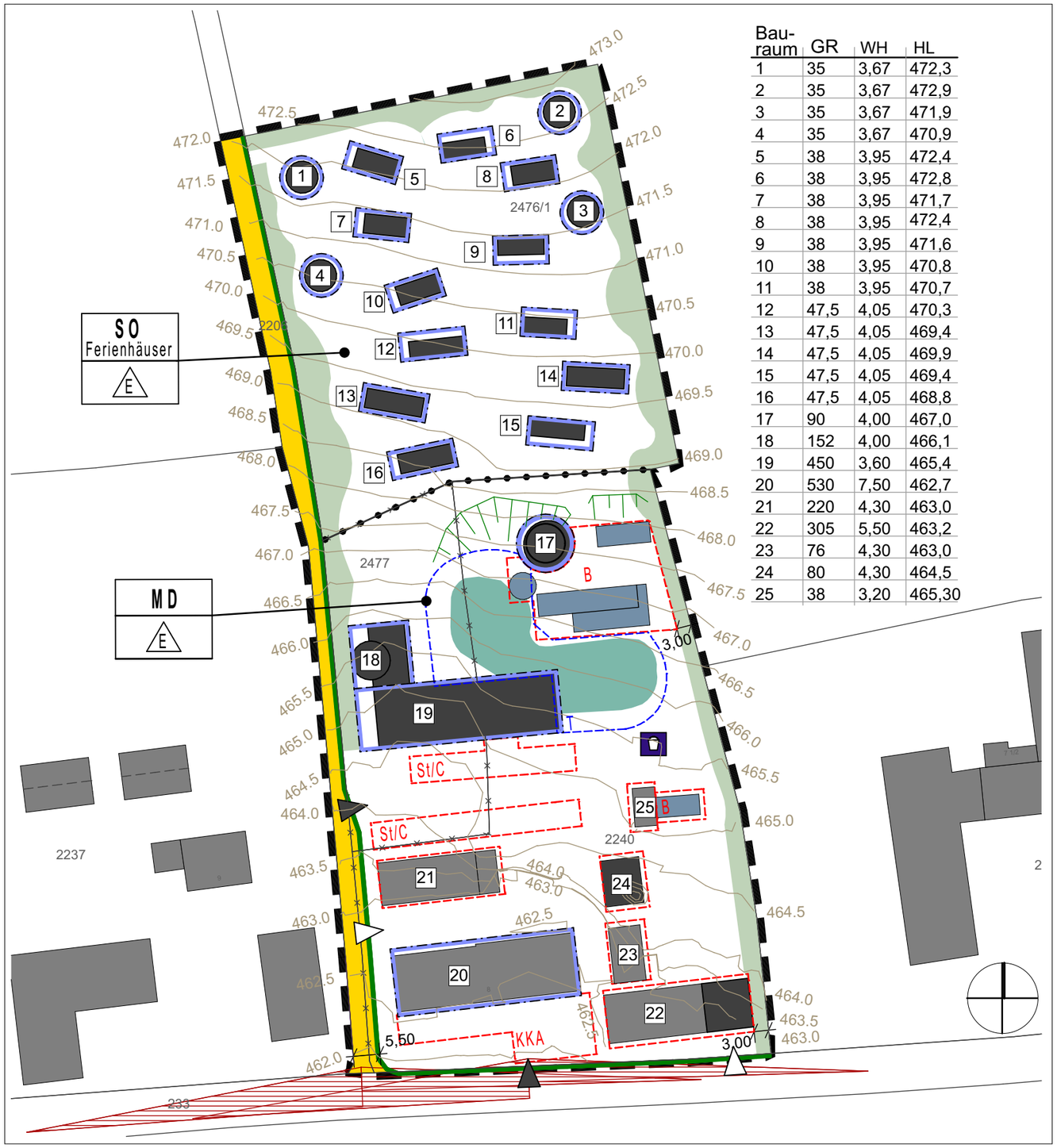
Alexander Groh, Architekt

Planverfasser:

ANGER GROH

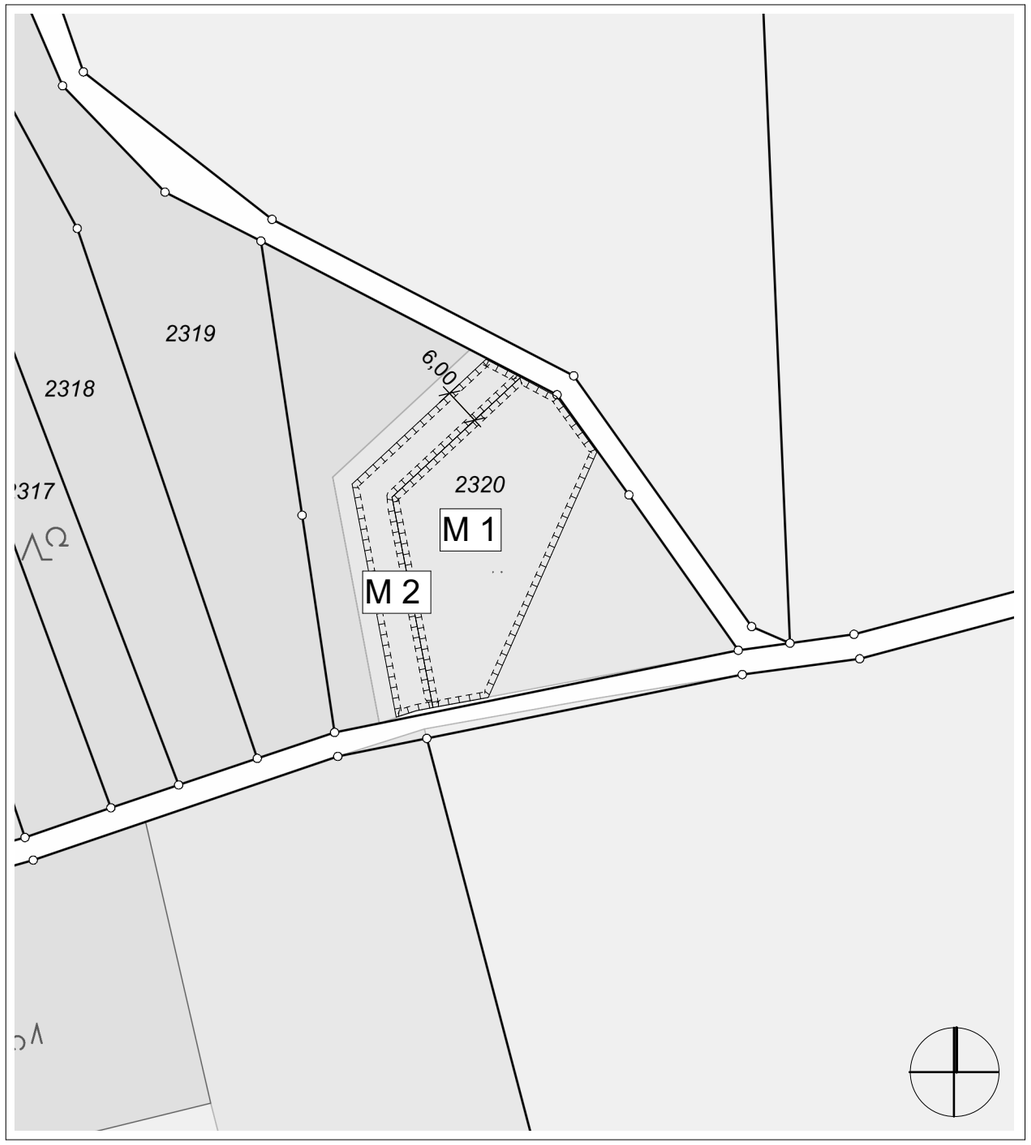
Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T 08081 60444 0 www.angergroh.de

Plandatum: 10.11.2026



Bau-raum	GR	WH	HL
1	35	3,67	472,3
2	35	3,67	472,9
3	35	3,67	471,9
4	35	3,67	470,9
5	38	3,95	472,4
6	38	3,95	472,8
7	38	3,95	471,7
8	38	3,95	472,4
9	38	3,95	471,6
10	38	3,95	470,8
11	38	3,95	470,7
12	47,5	4,05	470,3
13	47,5	4,05	469,4
14	47,5	4,05	469,9
15	47,5	4,05	469,4
16	47,5	4,05	468,8
17	90	4,00	467,0
18	152	4,00	466,1
19	450	3,60	465,4
20	530	7,50	462,7
21	220	4,30	463,0
22	305	5,50	463,2
23	76	4,30	463,0
24	80	4,30	464,5
25	38	3,20	465,30

Planzeichnung, M 1:1000



Externe Ausgleichsfläche auf Flurnummer 2320, Gemarkung Taufkirchen (Vils), M 1:1000

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 119 "Erweiterung Pensionsbetrieb"
Planzeichnung Bebauungsplan, Externe Ausgleichsfläche

Fassung vom **10.11.2026**

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 vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 „Erweiterung Pensionsbetrieb“ als Satzung.

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
A.02		Baugrenze
A.03	St/C	Baugrenze für offene Stellplätze, alternativ Carports
A.04	T	Baugrenze für Zierteich
A.05	B	Baugrenze für Pool- und Badeanlagen
A.06		Baugrenze für Nebengebäude/Schuppen/Stall/Garage/Stall
A.07	KKA	Baugrenze für Kleinkläranlagen
A.08		öffentliche Straßenverkehrsfläche
A.09		freizuhaltendes Sichtdreieck
A.10		Straßenbegrenzungslinie
A.11		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche
A.12		zu begrünende Fläche mit Pflanz- und Pflegevorgaben

A.13	MD	Dorfgebiet
A.14	SO Ferienhäuser	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhäuser
A.15	E	nur Einzelhäuser zulässig
A.16	GR	max. zulässige Grundfläche in m² (Tabelle)
A.17	HL	max. zulässige Höhenlage von Oberkante Fertigfußboden in Meter ü. NHN (Tabelle)
A.18	WH	Max. zulässige Wandhöhe in Meter, gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss (Tabelle)
A.19	22,00	Maßgabe in Meter, z.B.
A.20		Lage Hauptzufahrt
A.21		Lage untergeordnete Zufahrt
A.22		Spielplatz
A.23		auszubildende Böschung
A.24		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – externe Ausgleichsfläche

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

B.01		vorgeschlagener Baukörper
B.02		bestehender Baukörper
B.03		vorgeschlagene Lage Zierteich
B.04		bestehende / vorgeschlagene Teile einer Poolanlage, z.B. Whirlpool, Schwimmbecken o.ä.
B.05		vorgeschlagene Fußwege, Quartiersplätze o.ä.
B.06		bestehende Grundstücksgrenze

B.07		aufzulösende Grundstücksgrenze
B.08	2477	bestehende Flurnummer, z.B. 2477
B.09	5	Bezeichnung von Bauräumen, z.B. Bauraum Nr. 5
B.10		Höhenlinie Bestandsgelände mit Höhenangabe in m über NHN, z.B. 471,0 m ü NHN
B.11	M 1	Nummerierung von Maßnahmenflächen (externe Ausgleichsfläche), z.B. M1

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

C.1 Art der baulichen Nutzung:

MD, Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Zusätzlich sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

SO: Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO
Zulässig sind Ferienhäuser, sog. Tinyhäuser mit Terrassen, die ausschließlich dem kurzzeitigen Erholungsaufenthalt dienen. Ständiges Wohnen ist unzulässig.

Zusätzlich sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Insbesondere sind Nutzungen zulässig, die dem touristischen kurzzeitigen Wohnen in den Ferienhäusern dienen:
Das können z.B. Spiel- und Sportgeräte, fest installierte Sitzbänke, Brotzeitgarnituren, Außenduschen, Nebengebäude mit Sauna oder zur Unterbringung von Gartenmöbeln o.ä. sein.

C.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundfläche (GR) ohne Terrasse in Verbindung mit der max. zulässigen Dachneigung (DN) und der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt.

Sondergebiet: Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dürfen für befestigte Erschließungswege, befestigte Flächen für die Feuerwehr und zulässige Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Basis für die Berechnung ist die Grundstücksfläche des Sondergebiets.

Jede Terrasse eines Ferienhauses darf max. 21 m² groß sein.

Bis zu 6 erdgeschossige Saunagebäude mit jew. max. 14 m² Grundfläche dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, solange gesetzl. Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Dorfgebiet: Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dürfen für Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Basis für die Berechnung ist die Grundstücksfläche des Dorfgebiets.

C.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

C.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan mit Planzeichen A.02 eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Gebäude bzw. Gebäudeteile, die Hauptnutzungen aufweisen, müssen grundsätzlich innerhalb dieser Baugrenzen liegen.

C.3.2 Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen jedoch überschreiten, solange gesetzliche Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

C.3.3 Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände dürfen bis zu 1.0 m aus den Baugrenzen ragen.

C.3.4 **Dorfgebiet:** Balkone, Lichtschächte und außenliegende Treppen dürfen bis zu 3,0 m aus den festgesetzten Baugrenzen ragen, solange gesetzliche Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

C.3.5 Im **Sondergebiet** dürfen keine offenen Stellplätze außerhalb von Baugrenzen errichtet werden. Im **Dorfgebiet** dürfen zusätzliche offene Stellplätze auch außerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume errichtet werden.

C.3.6 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, keinesfalls aber innerhalb von festgesetzten zu begrünenden Flächen.

C.3.7 Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken gelten für sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück die Regelungen des Art. 6 BayBO.
Abstandsflächen bei baulichen Anlagen innerhalb des Geländes zueinander dürfen unterschritten werden, wenn alle anderen Vorgaben wie Baugrenzen, Wandhöhen und Dachneigungen vollumfänglich eingehalten werden.

C.4 Weitere Festsetzungen:

C.4.1 Wandhöhen: werden jeweils gemessen von OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut bzw. Attika mit Außenkante Außenwand.

C.4.2 Dachform, Dachneigung:

Sondergebiet: Flachdächer oder geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung

Dorfgebiet: Flachdach oder Satteldach bis max. 37° Dachneigung
Bei eingeschossigen Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen dürfen zusätzlich auch andere Dachformen bis 37° Dachneigung ausgebildet werden.

C.4.3 Dachauf- und einbauten:

Sondergebiet: Dachaufbauten, wie z.B. Gauben, Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dorfgebiet: Dachaufbauten sind zulässig, solange diese die Firsthöhe nicht überschreiten und gesetzliche Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken einhalten. Die max. zulässige Wandhöhe darf im Bereich der Dachaufbauten überschritten werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf pro Dachseite max. die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Aufbauten auf Dachflächen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarkollektoren, Wärmepumpen oder PV-Module, sind unbegrenzt zulässig. Aufständerungen sind erlaubt. Diese dürfen die Dachflächen überragen.

C.4.4 Dachflächen: Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

Sondergebiet: Dachflächen von Ferienhäusern sind zu begrünen.

Dorfgebiet: Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen, alternativ als Ziegeldach auszubilden.

C.4.5 Höhenlage: Die maximal zulässige OK Fertigfußboden über NHN ist für den jeweiligen Bauraum festgelegt.

C.5 Stellplätze und Zufahrten:

C.5.1 Anzahl der Stellplätze:
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird nach der zum Zeitpunkt des Antrags gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils) errechnet.

Die im Vorhaben- und Gestaltungsplan dargestellte Anzahl von Stellplätzen ist auszubilden, auch wenn die rechnerisch nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen geringer ausfällt.

Im Dorfgebiet sind offene Stellplätze auch außerhalb von Bauräumen zulässig.

C.5.2 Zufahrten, offene Stellplätze und Wohn- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Als mögliche Befestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge wie Kies, versickerungsfähige Pflaster- bzw. Plattenbeläge, wassergebundene Wegdecken o.ä. zulässig.

C.6 Einfriedungen:

C.6.1 Einfriedungen sind nur als Holzstaketenzaun, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

C.6.2 Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von 10 cm über dem Boden, zum Schutz von Kleintieren, auszuführen. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

C.7 Geländeveränderungen:

folgende Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig:

Dorfgebiet: bis zu 1,5 m Höhe;
zur Herstellung des geplanten Zierteichs (Planzeichen B.03) sind darüberhinausgehende Abgrabungen zulässig.

Stützwände sind im Dorfgebiet bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Darüberhinausgehende Geländeübergänge müssen angeböscht werden.

Sondergebiet: bis zu 1,0 m Höhe;
im Bereich von regenwasserleitenden Gräben und Rückhalteflächen darf die festgesetzte Abgrabehöhe überschritten werden;

Stützwände sind im Sondergebiet nicht zulässig.
Geländeübergänge müssen angeböscht werden.

C.8 Grünordnerische Festsetzungen:

C.8.1 Abweichungen bis zu 8 m vom Standort der zu pflanzenden Bäume (Großbaum, 2. oder 3. Ordnung) und Sträucher im Gestaltungs- und Erschließungsplan sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten. Bereits bestehende Gehölze sind zu erhalten. Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb von festgesetzten zu begrünenden Flächen (Planzeichen A.12) müssen in dieser Zone verbleiben.

C.8.2 Pflanzqualitäten von Gehölzen:

- Bäume 1. Ordnung in der Mindestqualität H, mDB, 3xv, StU 16-18;
- Bäume 2. Ordnung in der Mindestqualität H, mDB, 3xv, StU 14-16;
- Sträucher in der Mindestqualität 2xv, 3-5Tr, 60-150;

C.8.3 Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall der Gehölze sind diese gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist nicht erlaubt.

C.8.4 Die umlaufende zu begrünende Fläche gemäß Festsetzung A.12 ist entsprechend ihrer dargestellten Breite und Fläche als **Randeingrünung** herzustellen.
Nicht mit Bäumen zu Sträuchern bepflanzte Bereiche dieser Fläche sind als artenreiche Blühwiese (mind. 80% Kräuteranteil) mit autochthonem Regio-Saatgut anzusäen und ein- bis zweimal jährlich (ab 15.06. und 01.09.) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.
Die Fläche ist frei von Bebauung, auch von Nebenanlagen zu halten.

C.8.5 **Nicht überbaute Flächen** sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

C.8.6 Zur **Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen** sind nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

C.8.7 **Naturteich:** Die Uferzone des dargestellten Zierteichs ist überwiegend naturnah zu gestalten. Starre Befestigungen dürfen max. 1/3 der Uferlänge einnehmen.

C.8.8. **Regenwassergräben und Regenwasserleitungen:** Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gräben zur Sammlung und Ableitung von Hang- und Regenwasser sind in der erforderlichen Breite naturnah herzustellen. Starre Befestigungen sind nicht zulässig, Lageanpassungen im Gelände sind möglich.

Verrohrungen und unterirdische Rohrleitungen sind unterhalb von Fußwegen und im Gelände südlich des Zierteichs zulässig.

C.8.9 Erdaushub: Getrennte Aushebung und Lagerung
Oberboden (Mutterboden) und Unterboden (Untergrund) sind beim Abschieben und bei sämtlichen Erdarbeiten getrennt voneinander auszuheben, zu lagern und zu verwerten. Eine Vermischung von Oberboden mit Unterboden oder anderen Baustoffen ist unzulässig.

C.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

C.9.1 Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird auf Flnr. 2320 Gemarkung Taufkirchen (Vils) gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt **1.427 m²** umfassende Fläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. (Planzeichen A.24) und gem. Festsetzungen C.9.2 aufgewertet und gepflegt.

C.9.2 Aufwertung und Pflege der externen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 2320 Gemarkung Taufkirchen (Vils):

Maßnahmenfläche M1, Zielzustand G213:
Die Fläche ist umzubrechen und anschließend mit einer artenreichen, autochthonen Regio-Saatgutmischung als artenreiches Extensivgrünland anzusäen und ein- bis zweimal jährlich (ab 15.06 und 01.09) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Maßnahmenfläche M2, Zielzustand W14:
Herstellen einer artenreichen, standortgerechten und gebietseigenen Strauchschicht als Waldsaummantel. Die Strauchschicht ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Das Anpflanzen von großwüchsigen Bäumen (Gehölze 1. und 2. Ordnung) ist nicht zulässig.

Pflanzqualität: forstliche Pflanzqualitäten (wurzelnackte Sträucher, mindestens 1x oder 2x verschult/verpflanzt, z.B. Qualität 1v1 oder 1v2).
Liefergröße der Sträucher zum Zeitpunkt der Pflanzung: 30 cm bis 80 cm
Pflanzdichte: 1,0 bis 1,5 Pflanzen pro Quadratmeter
Anordnung: Unregelmäßig in gemischten Gruppen- oder Truppstrukturen; mindestens 3-5 Exemplare der gleichen Art zusammenhängend.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Maßnahmen gegen Wildverbiss durch geeigneten Einzelschutz oder temporären Wildschutzzaun; regelmäßige Kulturpflege in den ersten 3 Jahren (Ausmähen von konkurrierender Begleitvegetation wie Brombeeren oder Brennnesseln direkt um die Sträucher herum) bis die Strauchschicht gesichert ist.
Pflanzliste: Arten gem. Pflanzliste Sträucher unter D.03

C.10 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder (Planzeichen A.09) dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso

wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

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

D.02 Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an eine oder mehrere privat auf dem Grundstück zu installierende Kleinkläranlagen anzuschließen.

D.03 Pflanzenliste:

Bäume 1. Wuchsordnung: Pflanzqualität H, 3xv, mB 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa spec.	Wild-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Im Übrigen sind alle heimischen Obstbäume und alle heimischen Sträucher zulässig. Die Verwendung fremdländischer (Nadel-) Gehölze, z.B. Thuja-Hecken ist unzulässig.

D.04 Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

D.05 Immissionen aus der Landwirtschaft:
Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie Hofstellen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche

Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

D.06 Autowäschen sind auf dem Grundstück unzulässig.

D.07 Bei Arbeiten im 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.08 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Gehölzneupflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

D.09 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

D.10 Die Bekanntmachung des bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.76 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBl. Nr. 7/8 vom 27.08.1976) ist zu beachten.

D.11 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.12 Die Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

D.13 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.14 Im Plangebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht/ Sachgebiet 42-2 beim LRA Erding unverzüglich zu informieren.

D.15 Regenwasserbeseitigung, gereinigtes Wasser der Kleinkläranlagen:
Ein Baugrundgutachten wird im Laufe des Verfahrens erstellt und die Ergebnisse werden anschließend in die Planung einfließen. Das Gutachten wird der Begründung als Anhang beigefügt.
Vorbehaltlich der Ergebnisse ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit versickerungsfähigen Böden im Geltungsbereich zu rechnen.
Daher stellt die gedrosselte Einleitung in die Große Vils die priorisierte Entwässerungsmethode dar. Voraussetzung hierfür ist eine vorherige Rückhaltung im anzulegenden Zierteich oder weiteren Flächen auf dem Grundstück. Geplant ist, das

anfallende Hang- und Regenwasser von Dachflächen im Sondergebiet in offenen Gräben nach Süden zu führen und in den Zierteich einzuleiten. Dieser dient gleichzeitig als Zierteich und als Rückhaltefläche. Bei steigendem Wasserstand findet eine gedrosselte Einleitung in die große Vils statt. Gleiches gilt für die gereinigten Abwässer der Kleinkläranlagen.

Bei Einleitung in den Vorfluter bzw. Versickerung sind zu beachten:

- die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)
- die Verordnung über eine erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
- die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. zu beachten. Es wird auf § 3 Abs. 1 NWFreiV verwiesen.

Starkregenereignisse:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen durch abfließendes Hangwasser von oberhalb gelegenen Flächen aus nördlicher Richtung auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 15 cm über Gelände wird empfohlen.

D.16 Schallschutz: Verkehrsgeräusche durch die Bundesstraße
Grundsätzlich sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.

Aufgrund von Situierung und Höhe der Bestandsbebauung besteht zu neu entstehenden Gebäuden auf der nördlichen Fläche grundsätzlich eine abschirmende Wirkung. Die Bestandsbebauung im südlichen Teil des Grundstücks bleibt vollständig bestehen und wird durch neue Nebengebäude ohne Wohnnutzung ergänzt (Lagergebäude als Anbau an eine bestehende Scheune/ Garage, Stallgebäude), so dass sich die abschirmende Wirkung weiter erhöht.
Die (genehmigte) Nutzung der Bestandsbebauung als Pensionsbetrieb mit Fremdenzimmern und Wohnnutzung durch die Eigentümerfamilie bleibt ebenfalls unverändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Bestandsbebauung die gesetzlich vorgeschriebenen Schallschutzpegel allein über passive Maßnahmen eingehalten sind.
Aufgrund des deutlich größeren Abstands der entstehenden Neubauten im Dorfgebiet (Gemeinschaftshaus, Mehrzweckhaus, Bade- und Saunahaus) zur Bundesstraße und deren Abschirmung durch die Bebauung im Süden kann davon ausgegangen, dass der erforderliche Schallschutz mit passiven Maßnahmen einzuhalten ist.

Die neu entstehenden Ferienhäuser im Sondergebiet befinden sich in einem Abstand von über 110 m Entfernung zum Fahrbahnrand.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat in seiner Sitzung am **24.03.2026** die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 "Erweiterung Pensionsbetrieb" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **…….** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **10.11.2026** hat in der Zeit vom **……** bis **……** stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **10.11.2026** hat in der Zeit vom **……** bis **…….** stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. 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).

5. 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).

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

7. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am **……..** ausgefertigt.

Taufkirchen (Vils), den …… Siegel

_____
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss vom **…….** wurde am **……..** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 119 „Aham, Erweiterung Pensionsbetrieb“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Taufkirchen (Vils) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Taufkirchen (Vils), den …….. Siegel

_____
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

offen geführter Regenwassergraben

zu begrünende Fläche

Anpflanzen oder Bestand:

Großbaum

Baum 2. oder 3. Wuchsordnung

Strauch

öffentliche Ortsverbindungsstraße Aham Birken

Ergänzungsfläche öffentliche Straße

Bundesstraße B388

priv. Fußweg

Regen-wassergraben

Regenwasserleitung

Tinyhaus rund

Tinyhaus A

Tinyhaus B

Platz mit Großbaum

2476/1

2477

2206

2240

auszubil-dende Böschung

Bade-/ Saunahaus

Filterbecken

Liegebereich

Whirl-pool

Schwimmbereich

Regenerations-becken

Zierteich

Mehrzweck-haus

Gemeinschaftshaus

Haupt-eingang

neue Haupt-zufahrt

neue private Verkehrsfläche

24 neue offene Stellplätze + 1 Stellplatz zur Anlieferung alternativ Carports zulässig

Badehaus Bestand

Pool, Bestand

Stallgeb. Scheune

Lager Bestand

Zufahrt Bestand

Hoffläche Bestand

Pension/ privates Wohnhaus Bestand

Carport Bestand

Garage/ Scheune Bestand

Anbau Scheune

Zufahrt Scheune

Baugrenze für Kleinkläranlagen Bestand/neu

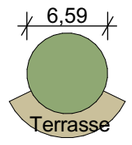
5,50

473.0 472.5 472.0 471.5 471.0 470.5 470.0 469.5 469.0 468.5 468.0 467.5 467.0 466.5 466.0 465.5 465.0 464.5 464.0 463.5 463.0 462.5 462.0

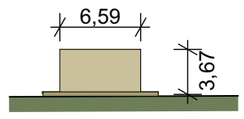
Tinyhaus M 1:500
rund für 2 Pers.

Terrasse max. 21 m²,
Geometrie anpassbar

Aufsicht



Ansicht



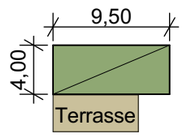
Axonometrie
ohne Maßstab



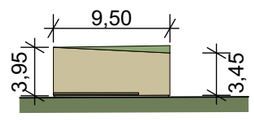
Tinyhaus Typ A, M1:500
rechteckig für 2 Pers.

Terrasse max. 21 m²,
Geometrie anpassbar

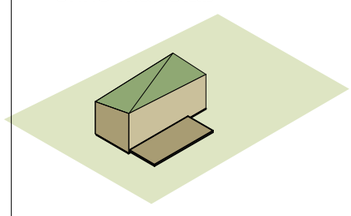
Aufsicht



Ansicht

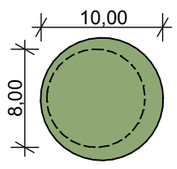


Axonometrie
ohne Maßstab

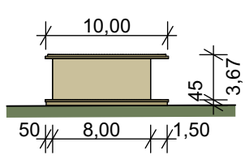


Badehaus, M 1:500
mit Sauna

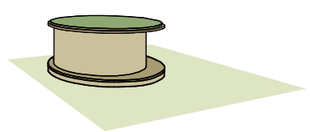
Aufsicht



Ansicht



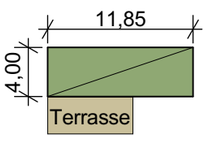
Perspektive
ohne Maßstab



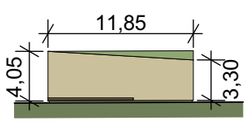
Tinyhaus Typ B, M 1:500
rechteckig für 4 Pers.

Terrasse max. 21 m²,
Geometrie anpassbar

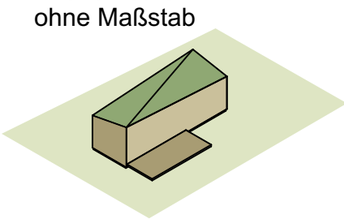
Aufsicht



Ansicht

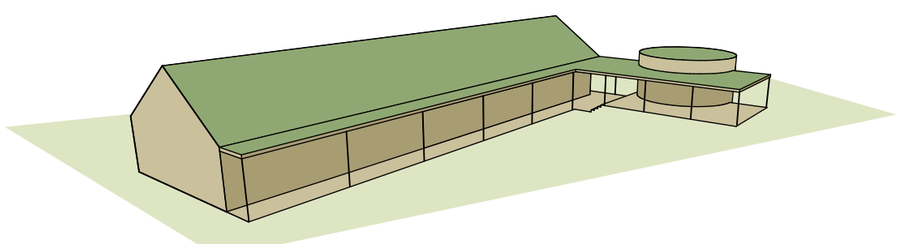


Axonometrie
ohne Maßstab

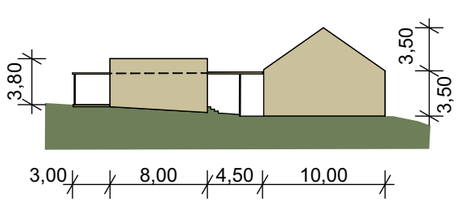


Gemeinschaftshaus mit Yogahaus, M1:500
eingeschobene Baukörper
unter gemeinsamen Dach

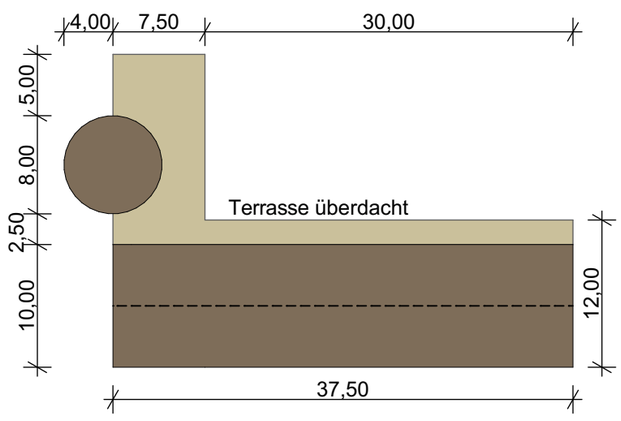
Perspektive von Nordost



Ansicht West, M 1:500



Grundriss, M 1:500



Bebauungsplan Nr. 119 "Erweiterung Pensionsbetrieb"
Vorhabens- und Erschließungsplan, Maßstab 1:500

Fassung vom **10.11.2026**

Taufkirchen (Vils), den.....

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister