

Die Gemeinde **O b e r a u d o r f** erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 90)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in der jeweils letztgültigen Fassung diese Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wird hiermit aufgehoben.

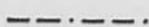
1.000 Festsetzung durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Baugrenze

115 z.B.

maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen

II

zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)

I+D

zulässig 1 Vollgeschoß mit Dachgeschoß, Kniestock über EG max. 1,80 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)



Firstrichtung

Garagen und Stellplätze

GA

Garagen

CA

Carport

ST

mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster ...

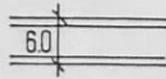


Trafostation

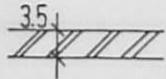
Verkehrsflächen



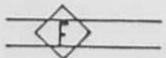
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen) mit Maßangabe



öffentlich zu widmende private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belastet



öffentlicher Fuß- und Radweg, Belag wasserdurchlässig



Garageneinfahrt

Grünordnung



öffentliche Grünfläche



Grünfläche mit besonderer Bedeutung für die Landschaft
Nebengebäude sind unzulässig



private Grünfläche, die nicht eingezäunt werden darf, Nebengebäude sind unzulässig



Pflanzvorschlag (Hinweis)



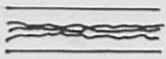
Baum zu erhalten



Pflanzgebot



Baumgruppe zu erhalten



Bachlauf



Weg

2.000 Festsetzung durch Text

- 2.100 Art der baulichen Nutzung
- 2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.111 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs.5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 2.200 Maß der Baulichen Nutzung
- 2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - der maximalen Kniestockhöhe
- 2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden.
- 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 2.330 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 2.340 Die Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau soll 0,35 m nicht übersteigen.
- 2.350 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.360 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschlüßungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig, ggf. sind die Geschoßebenen der Topographie anzupassen.
- 2.370 Die Wohneinheiten pro Gebäude werden auf maximal zwei beschränkt, wobei ein Doppelhaus als ein Gebäude zählt. Ausnahmen hierzu sind die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken Nr. 287/7, 285/2, 286/2.

2.400 Gestaltung

- 2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 24° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.
Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m² zulässig.
- 2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 2.440 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen (Farbe weiß bis gedeckte Pastelltöne), auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 2.460 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).
- Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art.6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.
- 2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden. Bei Carport kann auf den Stauraum verzichtet werden.
- 2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen, Carport oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.
- Für Kleinwohnungen innerhalb von Einfamilienhäusern ist nur eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich und zu errichten.
- 2.540 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

2.600 Einfriedungen

2.610 Im Bereich der öffentlichen Straßen und an den Einfriedungsgrenzen sind nur Einfriedungen als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).

Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.

2.700 Grünordnung und Freiflächen

2.710 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, einschließlich der Pflanzgebote. Stammumfang der Laubbäume mindestens 14 -16 cm. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Mögliche Pflanzarten:

Bäume	<i>Corylus colurna</i>	-	Baumhasel
	<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
	<i>Juglans regia</i>	-	Walnußbaum
	<i>Amelanchier canadensis</i>	-	Felsenbirne
	<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
	<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
	<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
	<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche

bevorzugt sämtliche heimische Obstbäume

2.720 Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

2.730 Obst- und Nußbäume sind im Grundstück frei wählbar.

2.740 Für die Flur-Nr. 286 östlicher Teil ist im Hinblick auf die Freihaltung der Sichtbeziehung zur Kirche dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan beizulegen.

2.800 Sonstiges

2.810 Ableitungen von Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern.

Die Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.

3.000 Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



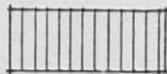
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

284

Flurnummer



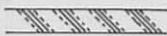
bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Hauptversorgungsleitung unterirdisch



PRIVATE ERSCHLIESSUNGSTRASSE

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt - Stand Januar 1993.

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

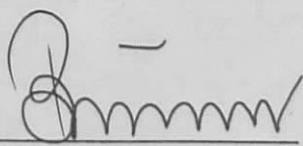
5.000 Verfahrensvermerke

- 5.100 Aufstellungsbeschuß am 20.10.1992
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB vom 10.06.1993 bis 11.07.1993
- 5.300 Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB vom 01.12.1993 bis 31.12.1993
- 5.400 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 BauGB vom 02.06.1993 bis 11.07.1993
- 5.500 Satzungsbeschuß am 25.01.1994
- 5.600 Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Schreiben Nr. IV/R-1-610-1/3 C 35-1/4 vom 1.06.94.
gem. § 11 Abs.3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
- 5.700 Bekanntmachung § 12 BauGB am 10.06.94.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

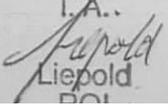
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB, sowie § 44 Abs.3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

23.09.94



Datum Brunner
1. Bürgermeister



Rosenheim, 10. MRZ. 1995
Landratsamt
i.A.

Leopold



GEMEINDE OBERAUDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR.3

"BEI DER EVANGELISCHEN KIRCHE"

M 1:1000

FERTIGUNGSDATEN : VORENTWURF : MAI 1993
ENTWURF : NOVEMBER 1993
GEANDERT : 16.02.1994

PLANUNG :

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL. ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTRASSE 20
8200 ROSENHEIM
TEL. 08031 / 69091

