

IV/R+T-7

4. Ausfertigung

§ 12

GEMEINDE OBERAUDORF
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

-ZWISCHEN OBERFELDWEG UND AM GRABEN-

M = 1 : 1000

DIE GEMEINDE OBERAUDORF ERLÄSST AUF GRUND DES §10 IN VERBINDUNG MIT DEN §§1, 2, 3, 4, 8 UND 9 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER ART. 91, 5, 6, 9 UND 10 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF: APRIL 1988

ERGÄNZUNG: JULI 1988

ENTWURF: DEZ. 1988

ERGÄNZUNG JUNI 1989

PLANUNG:

ARCHITEKTEN DIPL. ING. FH
W. SCHMIDT & B. LEICHER
WENDELSTEINSTRASSE 25
8204 BRANNENBURG
TELEFON: 08034/3290

W. Schmidt

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGESETZBUCH AUF DIE DAUER EINES MONATS

VOM 25. 01. 89 BIS 27. 02. 89

IN Oberaudorf ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

OBERAUDORF, DEN 25. 01. 90

Rechenauer

(1. BÜRGERMEISTER)

2. DER GEMEINDERAT OBERAUDORF HAT MIT BESCHLUSS VOM 25. 04. 89 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGESETZBUCH ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OBERAUDORF, DEN 25. 01. 90

Rechenauer

(1. BÜRGERMEISTER)

3. DEM LANDRATSAMT ROSENHEIM WURDE DER BEBAUUNGSPLAN AM

20. 07. 89 GEMÄSS § 11 ABS. 1 BAUGB IN VERB. MIT § 2 ABS. 1 DER VERORDNUNG V. 06.02.1982 (BAYRS 2130-3-II) ANGEZEIGT.

DAS LANDRATSAMT ROSENHEIM HAT INNERHALB DER FRIST VON 3 MONATEN ENTSPR. § 11 ABS. 3 BAUGB KEINE VERLETZUNGEN VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT, DIE EINE VERSAGUNG DER GENEHMIGUNG NACH § 6 ABS. 2 BAUGB RECHTFERTIGEN WÜRDEN.

ROSENHEIM, DEN 06. 02. 90

Landratsamt Rosenheim

Stadler, RA



4. DER GEMÄSS § 11 BAUGB ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN IN DER VERWALTUNG DER GEMEINDE OBERAUDORF ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN EINSICHT AB

19. 12. 89, GEMÄSS § 12 SATZ 2 BAUGB ÖFFENTL. AUS.

DIE ANZEIGE UND DIE AUSLEGUNG SIND VOM 20. 12. 89 - 05. 01. 90

ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an den Amtstafeln BEKANNTGEMACHT WORDEN.

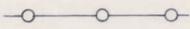
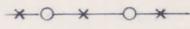
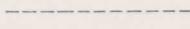
DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT NACH § 12 SATZ 4 BAUGB IN KRAFT.

OBERAUDORF, DEN 25. 01. 90

Rechenauer
1. Bürgermeister

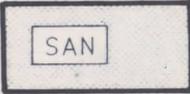


D. HINWEISE

1.0		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.0		AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
3.0		VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
4.0	199/11	FLUR - NUMMER
5.0		BEST. HAUPTGEBÄUDE
6.0		BEST. NEBENGEBÄUDE
7.0		VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
8.0		GEMEINBEDARF/SCHULHOF
9.0		DER PRIVATE ANLIEGERWEG ENTSPR. PLANZEICHEN U. FESTSETZUNG NACH A. 2.2 IST FÜR MÜLLFAHRZEUGE NICHT BEFAHRBAR, MÜLLTONNEN SIND ZUR LEERUNG BIS ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE "AM GRABEN" VORZUBRINGEN.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUF DEN KATASTER-
AMTLICHEN LAGEPLÄNEN M = 1:1000 GEFERTIGT.

E. KENNZEICHNUNGEN

1.0		BAUDENKMAL LT. DENKMALLISTE (ENTWURF)
2.0		SANIERUNGSGEBIET (VORGESCHLAGEN)

C. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS ART. 91 BAYBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS.4 BAUGB

- 1.0 ALLGEMEINE GESTALTUNGSANFORDERUNGEN AN DEN BAUKÖRPER:
NEUBAUTEN SOLLEN SICH AN DER FÜR DIE REGION TYPISCHEN HAUSFORM UND IHREN GESTALTUNGSMERKMALEN ORIENTIEREN.
DIE TRAUFSSEITE MUSS BETONT LÄNGER SEIN ALS DIE GIEBELSEITE.
HAUPTGEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE (GARAGEN) MÜSSEN FÜR SICH ERLEBBAR SEIN, SOGENANNTA SCHLEPPDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 2.0 HÖHENLAGE VON GEBÄUDEN:
OK. FERTIGER ERDGESCHOSSFUSSBODEN IST IN ABSTIMMUNG MIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ÖRTLICH FESTZULEGEN.
DEM NATÜRLICHEN GELÄNDEGEFÄLLE WIDERSPRECHENDE AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND NICHT GESTATTET.
- 3.0 DAS DACH
IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GLEICHSCHENKLIGE SATTELDÄCHER FÜR HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE ZWINGEND VORGESCHRIEBEN.
KREUZGIEBEL SIND NICHT ZULÄSSIG, AUSGENOMMEN BESTAND.
BEI BESTEHENDEN GEBÄUDEN IST DIE GEGENWÄRTIGE DACHNEIGUNG UND KNIESTOCKHÖHE BINDEND, SOWEIT IM PLAN NICHT ABWEICHEND GEREGLT.
DIE DACHNEIGUNG BEI NEUBAUTEN WIRD AUF 22° - 24° FESTGELEGT.
ZUR DACHEINDECKUNG DÜRFEN NUR ROTE BIS ROTBRAUNE ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE VERWENDET WERDEN.
DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN SIND VORHANDENE DACHGAUBEN BEI BESTEHENDEN GEBÄUDEN.
DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER ROHBAUEINZELGRÖSSE VON 1 QM BEI MAX. 2 FENSTERN JE DACHSEITE ZULÄSSIG.
DIE DACHFLÄCHENFENSTER SIND IM GLEICHEN FORMAT UND HÖHENGLEICH, HARMONISCH IN DIE DACHFLÄCHE EINZUFÜGEN.
- 4.0 DIE FASSADE:
DIE BAUKÖRPER SIND IN ZEITGEMÄSSER, ORTSTYPISCHER BAUWEISE INSGESAMT SO ZU GESTALTEN, DASS SIE SICH BEZ. GLIEDERUNG, MATERIAL UND FARBGEBUNG HARMONISCH IN DAS QUARTIER EINFÜGEN.
- PUTZFLÄCHEN - WEIß BIS LEICHT GETÖNT
HOLZVERSCHALUNGEN - NATUR BIS LEICHT GETÖNT
- DIE FENSTER- UND TÜRÖFFNUNGEN MÜSSEN DURCH ANORDNUNG, FORMAT UND GGF. TEILUNG INNERHALB DER EINZELFENSTERFLÄCHEN ZU EINER AUSGEWOGENEN GLIEDERUNG DER FASSADE BEITRAGEN.

- 3.3 PARKSYSTEME (DOPPELDECKER, SCHIEBESYSTEME USW.) UND TIEFGARAGEN ETC. SIND UNZULÄSSIG.
- 3.4 SOWEIT DER BEBAUUNGSPLAN NICHT ANDERS BESTIMMT, SIND GARAGEN UND STELLPLÄTZE FÜR DIE GEGENWÄRTIGE BEBAUUNG DURCH BESTAND GEREGLT.
- 4.0 GRÜNORDNUNG
- 4.1 DER OBSTBAUMBESTAND UND DER ERHALTENSWERTE LAUBBAUMBESTAND ENTSPRECHEND PLANEINTRAG, SIND ZU PFLEGEN UND WEITERZUENTWICKELN, BZW. BEI AUSFALL ZU ERGÄNZEN.
FÜR VERLUSTE I.V.M. KÜNFTIGEN BAUMASSNAHMEN SIND ERSATZPFLANZUNGEN HEIMISCHER LAUB- BZW. OBSTBÄUME AN GEEIGNETER STELLE VORZUNEHMEN.
- 4.2 BEVORZUGTE ARTEN FÜR NEUPFLANZUNGEN:
- | | | |
|---------------------|------------|----------------------|
| TILIA CORDATA | LINDE | H 3XV. STU 14 - 16CM |
| ACER PLATANOIDES | SPITZAHORN | H 3XV. STU 14 - 16CM |
| JUGLANS REGIA | NUSSBAUM | |
| OBSTBÄUME HOCHSTAMM | | |
- 4.3 DIE ANPFLANZUNG VON BLAUNADELIGEN UND EXOTISCHEN GEHÖLZEN, SOWIE NADELGEHÖLZEN ALS PFLANZGRUPPEN, IST NICHT ZULÄSSIG.
- 4.4 UNTERSAGT IST DIE NEUPFLANZUNG GESCHNITTENER HECKEN (AUSGENOMMEN BUCHE UND LIGUSTER BIS 1,50 M HÖHE)
- 4.5 EINFRIEDUNGEN
NEBEN FREIWACHSENDEN HEIMISCHEN BLÜTEN- UND DECKSTRÄUCHERN UND DEN AUSNAHMEN NACH ABS. 4.4 SIND ALS EINFRIEDUNGEN AUCH HOLZZÄUNE ZULÄSSIG.
ZÄUNE AUS GEKREUZTEN LATTEN, GEMAUERTEN ODER BETONIERTEN PFEILERN UND SOCKELN SIND UNZULÄSSIG
- EMPFEHLUNG: HANICHEL
ODER GEHOBELTE LATTEN
- 4.6 DER DORFBODEN
GARAGENVORPLÄTZE, HÖFE, EINFahrTEN UND STELLPLÄTZE MÜSSEN OFFEN UND WASSERDURCHLÄSSIG BLEIBEN.
- EMPFEHLUNG. WASSERGEBUNDENE DECKEN AUS KALKSPLITT
SCHOTTERRASEN
NATURSTEINPFLASTER
NOPPENRASEN
- 4.7 MIT UMNUTZUNG, ÄNDERUNG U. ERGÄNZUNG BAULICHER ANLAGEN AUF DEN FL.NRN. 112, 118/1, 119, 120, SIND MIT DEN EINZELBAUANTRÄGEN QUALIFIZIERTE FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE ZUR GENEHMIGUNG VORZULEGEN.
- 5.0 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
BEI UMBAUTEN AM BESTAND FL.NR. 119, SIND FÜR WOHNÄRÄUME AN DER NORDSEITE MIND. FENSTER DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 N. VBI 2719 EINZUBAUEN.

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 DIE NUTZUNGSART IM QUARTIER -ZWISCHEN OBERFELDWEG UND AM GRABEN- WIRD ALS WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT.
FÜR FL.NR. 119 GELTEN IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO § 1 ABS. 7 FOLGENDE EINSCHRÄNKUNGEN:
DIE ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IM OG UND DG WIRD GESAMT AUF MAX. 4 WE BEGRENZT.
WOHNUNGEN SIND IN DEN NACH D 6.0 (HINWEISE) GEKENNZEICHNETEN NEBEN- GEBÄUDEN NICHT ZULÄSSIG.
- 1.2 NEBENANLAGEN (NACH § 14 BAUNVO)
- IM WA NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE NACH § 23 BAUNVO ODER DER DAFÜR BESONDERS AUSGEWIESENEN FLÄCHE ZULÄSSIG.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST BESTIMMT DURCH DIE ANGABE
- DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE,
 - DER MAX. ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE,
 - DER MAX. KNIESTOCKHÖHE, GEMESSEN VON OK ROHDECKE BIS OK PFETTE (FUSSPFETTE) AN DER MASSGEBLICHEN AUSSENWAND (NICHT VORBAUTEN UND ANBAUTEN),
 - DER MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHE JE GRUNDSTÜCK.
- IST BEI BESTEHENDEN BAUL. ANLAGEN DIE ZULÄSSIGE KNIESTOCKSHÖHE NICHT ANDERS BESTIMMT, SO IST FÜR DAS ZULÄSSIGE MASS DER BESTAND AUSSCHLAGGEBEND.
- 2.2 DACHGESCHOSSAUSBAUTEN SIND ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
- 2.3 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGELEGT.
VORSPRÜNGE ÜBER DIESE BAUGRENZEN IN GERINGEM AUSMASS (Z.B. ERKER, BALKONE) BIS MAX. 1,50 M TIEFE SIND GEMÄSS § 23 ABS. 2 UND 3 BAUNVO ZULÄSSIG.
- 2.4 FÜR EINZELNE BESTEHENDE GEBÄUDE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS- PLANES GILT FOLGENDE REGELUNG:
SOWEIT IM PLAN IM EINZELNEN NICHT ANDERS GEREGLT UND BESTIMMT, SIND DIE GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHEN IN ABHÄNGIGKEIT DER ZUL. VOLL- GESCHOSSE UND DIE BEST. GEBÄUDEAUSSENFRONTEN FESTGESCHRIEBEN.
- 2.5 ABWEICHUNGEN VON DEN NOTWENDIGEN ABSTANDSFÄCHEN (ART. 91 ABS. 1 NR. 6 BAYBO) SIND ZUR BESTANDSSICHERUNG ZULÄSSIG BEI BESTEHENDEN ORTSBILDPRÄ- GENDEN GEBÄUDEN IM EINZELNEN BETREFFEND:
- DAS BAUDENKMAL "AM GRABEN 4" FL.NR. 112, NORDSEITE
 - DER BAUBESTAND AUF FL.NR. 119, 120, OSTSEITE,
- DIE VERRINGERTE ABSTANDSFÄCHE IST JEWEILS BEZOGEN AUF DEN GRENZ- VERLAUF ZUM ZEITPUNKT DES INKRAFTTRETENS DES BEBAUUNGSPLANES.
- BEI GARAGEN, DIE ALS GRENZBAUTEN ERRICHTET WERDEN, DARF DIE NOTWENDIGE AB- STANDSFÄCHE NACH ART. 6 BAYBO ZUR EINHALTUNG DER LANDSCHAFTSTYPISCHEN DACHFORMEN AUF 0,6 M VERRINGERT WERDEN.
- 3.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE
- 3.1 DIE RICHTZAHLEN FÜR DEN STELLPLATZBEDARF RICHTEN SICH NACH DER BEK. DES BAY. STAATSMINISTERIUMS DES INNEREN VOM 12.02.1978.
- 3.2 DIE GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ODER DER DAFÜR BESONDERS AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

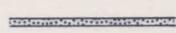
1.0 GELTUNGSBEREICH

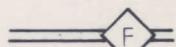
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.0 VERKEHRSFLÄCHE

2.1  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.2  PRIVATER ANLIEGERWEG, MIT MASSANGABE. GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

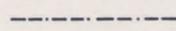
2.3  STRASSENBEGLEITENDER GRÜNSTREIFEN BEFAHRBAR, VON EINFRIEDUNG FREIHALTEN.

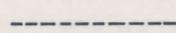
2.4  FUSSWEG ÖFFENTLICH

2.5  EIN- BZW. AUSFAHRT AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

2.6  BEREICH EIN- BZW. AUSFAHRT UNZULÄSSIG.

3.0 BAUGRENZE, BAUWEISE

3.1  BAUGRENZE

3.2  NEBENANLAGE BZW. GARAGEN/STELLPLÄTZE

3.3 II+D z.B. ANZAHL DEER VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
DACHGESCHOSSE KÖNNEN IN ABHÄNGIGKEIT DES BESTANDES
UND DER ZUL. HÖHENENTWICKLUNG VOLLGESCHOSS SEIN.

3.4 KN 1,60 M MAX. ZULÄSSIGER KNIESTOCK

3.5  VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG

3.6  ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

3.7  z.B. MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHE JE GRUNDSTÜCK IN QM INNERHALB DER BAUGRENZE.

3.8 -6,0- z.B. MAX. ZUL. SEITENLÄNGE BES. GEBÄUDE

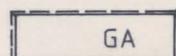
4.0 GRÜNORDNUNG

4.1  PFLANZGEBOT

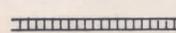
4.2  VORHANDENE OBSTBÄUME ERHALTEN UND ERGÄNZEN

4.3  ZU BEWAHRENDER, GESCHLOSSENER OBSTBAUMBESTAND, ÜBERALTERTE BÄUME UND AUSFÄLLE SIND SUKZESSIVE ZU ERGÄNZEN

5.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

 GARAGEN

6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1  TROCKENMAUER ZU ERHALTEN

6.2  VERSTÄRKERPUNKT FÜR DAS BREITBANDVERTEILUNGSNETZ, BAUL. IN DIE TROCKENMAUER NACH PLANZ. A 6.1 ZU INTEGRIEREN.

