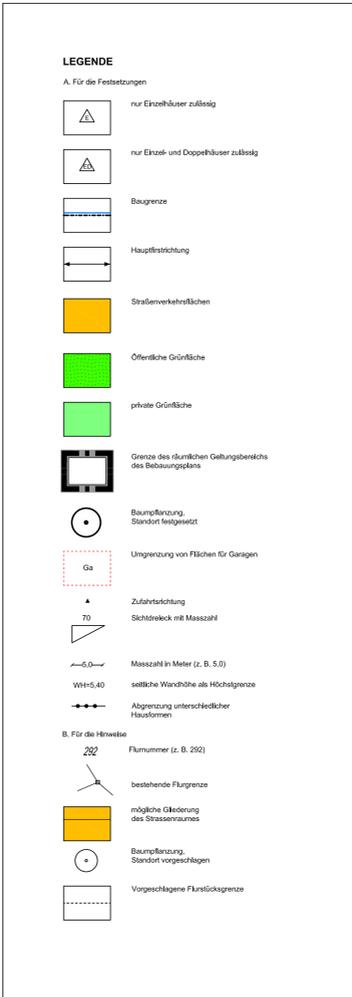


BEBAUUNGSPLAN KLEINFUCHSENFELD

GEMEINDE OBERAUDORF
LANDKREIS ROSENHEIM



LAGEPLAN 1:1000



PRÄMBEL

DIE GEMEINDE OBERAUDORF ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS. 1, SOWIE §§ 8, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO.

DIE AUSNAHMEN DES § 4 ABS. 3 BauNVO WERDEN NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

JE WOHNGEBÄUDE ALS EINZELHAUS SIND MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG. JE DOPPELHAUSHÄLFTE IST 1 WOHNHEIT ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE:

EINZELHAUS: MAX. 120 M²

JE DOPPELHAUSHÄLFTE: MAX. 90 M²

DIE MAX. GRUNDFLÄCHE FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE BETRÄGT INSGESAMT 40 M², FÜR NEBENGEBÄUDE UND -ANLAGEN MAX. 15 M², FÜR ZUFahrTEN MAX. 50 M².

FÜR GEM. ZIFFER 3.3 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE WINTERGÄRTEN, DIE DIE BAUGRENZEN ÜBERSCHREITEN IST EINE ZUSÄTZLICHE GRUNDFLÄCHE VON 12 M² ZULÄSSIG.

ES SIND MAX. 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG.

SOfern IM PLANTEIL KEINE ABWEICHENDE FESTSETZUNG GETROFFEN IST, WIRD DIE SEITLICHE WANDHÖHE MIT HÖCHSTENS 6,50 M FESTGESETZT. SIE BETRÄGT IN JEDEM FALL MINDESTENS 4,75 M

BEZUGSPUNKTE FÜR DIE SEITLICHE WANDHÖHE SIND DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG UND DER SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT. BEI GENEIGTEM GELÄNDE IST DIE WANDHÖHE TALSEITIG ZU MESSEN. DIE HÖHE DES FERTIGFUSSBODEN EG WIRD MIT MAX. 0,3 M ÜBER DEM NATÜRLICHEN ODER VON DER BAUAUF SICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTEM GELÄNDE FESTGESETZT.

3. BAUGESTALTUNG

3.1 GEBÄUDEFORM

ES SIND NUR RECHTECKIGE BAUKÖRPER MIT DEUTLICHER LÄNGSENTWICKLUNG ZULÄSSIG. DIE TRAUFE SEITE MUSS MINDESTENS 25% LÄNGER ALS DIE GIEBELSEITE SEIN.

3.2 DÄCHER:

ALS DACHFORM WIRD EIN GLEICHMÄSSIG GENEIGTES SATTELDACH MIT MITTIGEM FIRST PARALLEL ZUR LÄNGSRICHTUNG DER GEBÄUDE FESTGESETZT.

FÜR NEBENGEBÄUDE SIND AUCH PULTDÄCHER ZULÄSSIG.

DIE DACHNEIGUNG WIRD FÜR HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE MIT 18-27 GRAD FESTGESETZT.

FÜR DIE DACHDECKUNG SIND NATURROTE ODER BRAUNE KLEINFORMATIGE MATERIALIEN SOWIE MATTES BLECH ALS STEHFALZDECKUNG IN GRAUEN / BRAUNEN FARBTÖNEN ZULÄSSIG.

DACHÜBERSTÄNDE: ALLE GEBÄUDE MÜSSEN DACHÜBERSTÄNDE AUFWEISEN. AUSGENOMMEN HIERVON SIND DIE AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ANLIEGENDEN GARAGENSEITEN.

HAUPTGEBÄUDE: GIEBEL MIN. 1,00 M, TRAUFE MIN. 0,70 M

GARAGEN: GIEBEL MIN. 0,50 M, TRAUFE MIN. 0,30 M

SONNENKOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN SIND SOFERN SIE AUF DEN DÄCHERN ERRICHTET WERDEN NUR IN DER GLEICHEN NEIGUNG WIE DIE DACHFLÄCHE UND BIS ZUR GRÖSSE EINER DACHSEITE ZULÄSSIG.

DACHAUFBAUTEN, DACHGAUBEN (STANDGAUBEN) UND NEGATIVE DACHSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.

QUERGIEBEL: JE EINZELHAUS IST 1 QUERGIEBEL ZULÄSSIG. ER IST AUS DER TRAUFE ZU ENTWICKELN UND MITTIG ANZUORDNEN, EIN ABWEICHEN BIS ZU 0,5 M AUS DER MITTE IST ZULÄSSIG. BEI DOPPELHÄUSERN IST NUR EIN GEMEINSAMER MITTIGER QUERGIEBEL ZULÄSSIG, DER AUS DER TRAUFE ZU ENTWICKELN IST.

DACHNEIGUNG DES QUERGIEBELS: MINDESTENS WIE DAS HAUPTDACH, MAX. 35 GRAD.

BREITE DES QUERGIEBELS AN DER TRAUFE GEMESSEN. MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE (BEI DOPPELHÄUSERN: DER LÄNGE BEIDER HAUSHÄLFTEN ZUSAMMEN) OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DES DACHÜBERSTANDES.

JE GEBÄUDE UND DACHFLÄCHE SIND MAX. 2 DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN JEWEILS MAX. 1,0 M² GROSS SEIN UND SIND FLÄCHENBÜNDIG IN DAS DACH EINZUBAUEN.

3.3 FASSADEN/ WINTERGÄRTEN/ FREISITZE

DOPPELHÄUSER SIND PROFILGLEICH ZU ERRICHTEN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER EINZELNEN GEBÄUDE IST EINANDER ANZUGLEICHEN.

WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE FREISITZE DÜRFEN AUSNAHMSWEISE DIE BAUGRENZEN AUF EINER GEBÄUDESEITE UM MAX. 1,5 M ÜBERSCHREITEN.

AUSSENTREPPEN SIND UNZULÄSSIG. DIES GILT NICHT FÜR AUSSEN LIEGENDE KELLERABGÄNGE

3.4 MAX. HÖHE ALLER EINFRIEDRUNGEN ZÜ ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN: 1,00M AB OBERKANTE DER VERKEHRSLÄCHE. DIE ERRICHTUNG VON MAUERN UND SOCKELN IST UNZULÄSSIG.

3.5 AUF SCHÜTTUNGEN/ ABGRABUNGEN

AUF SCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 0,3 M BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE ZULÄSSIG. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST AN DAS NATÜRLICHE ODER VON DER BAUAUF SICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDE BZW. AN DAS STRASSEN NIVEAU ANZUGLEICHEN. IN DIESEN BEREICHEN SIND AUCH HÖHERE AUF SCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZULÄSSIG, SOFERN SIE ZUM ANGLEICH ER FORDERLICH SIND.

4. GARAGEN/ STELLPLÄTZE/ NEBENGEBÄUDE

4.1 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN IHRER GESTALTUNG DEM HAUPTBAUKÖRPER ANZUPASSEN.

DIE SEITL. WANDHÖHE FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE BETRÄGT MAX. 3,00 M. BEZUGSPUNKTE FÜR DIE SEITLICHE WANDHÖHE SIND DIE OBERKANTE NATÜRLICHES ODER VON DER BAUAUF SICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTES GELÄNDE UND DER SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT. BEI PULTDÄCHERN IST AN DER TRAUFE SEITE ZU MESSEN.

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MIT PULTDACH, DIE WENIGER ALS 3 METER VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK ENTFERNET ERRICHTET WERDEN, SIND SO ZU ERRICHTEN, DASS TRAUFE SEITE DES PULTDACHES PARALLEL ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK ORIENTIERT IST.

4.2 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN SIND WASSERDURCHLÄSSIG AUSZUFÜHREN (Z. B. WASSERBUNDENE DECKEN, RASENGITTERSTEINE, PFLASTER MIT RASENFUGE, WASSERDURCHLÄSSIGES DRAINPFLASTER).

4.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND INNERHALB DER HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHE SOWIE DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG. NEBENGEBÄUDE SIND AUCH AUSSERHALB DIESER FLÄCHEN ZULÄSSIG, NICHT JEDOCH INNERHALB DER FESTGESETZTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN. GARAGEN DÜRFEN MIT EINEM GRENZABSTAND ZWISCHEN 0,0 UND 3,0 M ERRICHTET WERDEN.

4.4 TORE IN EINFRIEDRUNGEN, DIE ALS ZUFahrT ZU GARAGEN BZW. STELLPLÄTZEN DIENEN, SIND VON DER STRASSEN GRENZE MIN. 5,00 M ZURÜCKZUSETZEN. SIE DÜRFEN NICHT ZUM STRASSEN RAUM HIN AUFSCHLAGEN.

4.5 JE WOHNHEIT SIND MIN. 2 STELLPLÄTZE ZU ERRICHTEN.

4.6 VOR DEN GARAGEN IST EIN AUFSTELLRAUM VON MIN. 5,0 M ER FORDERLICH. DIESER WIRD NICHT ALS STELLPLATZ ANGERECHNET.

4.7 BEI GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ABWEICHENDE DÄCHER ZUGELASSEN WERDEN.

5. PFLANZUNGEN

5.1 JE 300 M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST MINDESTENS 1 HEIMISCHER OBST- BZW. LAUBBAUM BIS SPÄTESTENS 1 JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ZU PFLANZEN. DAVON IST 1 LAUBBAUM AUF PRIVATGRUND IM ÜBERGANG ZUR ÖFFENTLICHEN STRASSE ZU PFLANZEN.

5.2 GEHÖLZARTEN: FÜR ALLE PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN SIND NUR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG. NADELGEHÖLZE (Z.B. THUJEN, FICHTEN UND TANNEN) UND SORTEN MIT SÄULEN-, PYRAMIDEN- UND HÄNGEFORMEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

5.3 BEI OBSTBÄUMEN SIND REGIONALTYPISCHE STANDORTGERECHTE SORTEN ZU VERWENDEN.

DIE NACH DEN FESTSETZUNGEN DIESER SATZUNG NEU ZU PFLANZENDEN BÄUME UND STRÄUCHER SIND ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. SIE SIND BEI AUSFALL DURCH EINE NEUBE PFLANZUNG DER GLEICHEN ART UND QUALITÄT ZU ERSETZEN.

5.4 DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, DIE NICHT FÜR EINE ANDERE ZULÄSSIGE NUTZUNG BENÖTIGT WERDEN (Z.B. ZUFahrTEN, WEGE), SIND ALS GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

6. KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN DEN NATURHAUSHALT

ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFES IN DEN NATURHAUSHALT WERDEN GEMÄSS DER BEGRÜNDUNG FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES FLURNUMMER 625, GEMARKUNG OBERAUDORF, AUFLAGEN GETROFFEN.

DIE ANLAGE DER FLÄCHEN ALS AUSGLEICHFLÄCHE IST SPÄTESTENS IN DER 2. VEGETATIONS PERIODE NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES ABZUSCHLIESSEN. DIE AUSGLEICHFLÄCHE IST ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU SICHERN.

7. SICHTDREIECKE

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN SICHTDREIECKE SIND SICHTBEHINDERNDE GEGENSTÄNDE UND PFLANZUNGEN MIT EINER HÖHE VON 0,80 METER ÜBER DER FAHRBAHN UNZULÄSSIG. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND MIT DER GEMEINDE ABZUSTIMMEN.

8. VERLEGUNG VON LEITUNGEN

DIE LEITUNGEN ZU VER- UND ENTSORGUNG DAS BAUGEBIETES SOWIE TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN

TEXTLICHE HINWEISE

1. VON DER LANDWIRTSCHAFT AUSGEHENDE EMISSIONEN, INSBESONDERE GERUCH, LÄRM, STAUB, ERSCHÜTTERUNGEN, AUCH SOWEIT SIE ÜBER DAS ÜBLICHE AUSMASS HINAUSGEHEN, 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 ER FORDERLICH MACHT.

2. OBERFLÄCHENWASSER IST GEM. § 4 DER ENTWÄSSERUNGS SATZUNG DER GEMEINDE OBERAUDORF AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN. DIE BRAUCHWASSERENTNAHME IST ZULÄSSIG. EINE MULDENFÖRMIGE VERSICKERUNG SOLLTE BEVORZUGT WERDEN.

3. DIE GEMEINDE HAT EINE SATZUNG NACH § 22 BauGB (SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTIONEN) ERLASSEN. DIESE GILT AUCH FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.

4. BEI EINEM STÄRKEREM HOCHWASSEREREIGNIS ALS DAS 100-JÄHRIGE HOCHWASSER KÖNNTE DAS BAUGEBIET BETROFFEN SEIN. HIERGEGEN SIND ENTSPRECHENDE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN.

VERFAHRENSVERMERKE

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS BESCHLUSS WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM WURDE GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT. MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM WURDE DER BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OBERAUDORF, DEN

WILDGRUBER, 1. BÜRGERMEISTER

DER SATZUNGS BESCHLUSS WURDE DER GEMEINDE AM GEM. § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS OBERAUDORF ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREIT HALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2, SOWIE DES ABS. 4 UND DES § 215 ABS. 1 BauGB IST HINGEWIESEN WORDEN.

OBERAUDORF, DEN

WILDGRUBER, 1. BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN KLEINFUCHSENFELD

GEMEINDE OBERAUDORF
LANDKREIS ROSENHEIM

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER+PARTNER GdBR
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
EMAIL: INFO@PLG-STRASSER.DE

03033 H:\Projekte\StadtCad\Oberaudorf\CAD\BP_Gesamtsicht_022004.DWG

Bearbeitung: Dlk-Ing. A. Jürna

TRAUNSTEIN, DEN 31.03.2004

NORD