



GEMEINDE OBERAUDORF
LANDKREIS ROSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "AM SPORTPLATZ"
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Oberaudorf erlässt diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) der Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1-1) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) als **Satzung**.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsmaßnahme
Art und Maß der baulichen Nutzung
 SO sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung: Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen
 --- Baugrenze für Gebäude
 --- Baugrenze für Terrassen und vorspringende Gebäudeteile
 --- Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile
 GR Grundfläche in m²
 WH Maximalthöhe der Wandhöhe in m
 MH Maximalthöhe der Firsthöhe in m
 SO Dachform: 20 Zeltdach, 10 Kuppeldach, 0 Putzdach
 KO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 2)
 --- Firststrich

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen, die dem Sport und Spiel dienen (Sport-, Trainings- und Bolzplätze, Tennishallen, -plätze, Freizeitanlagen, ebenso Freizeitanlagen (Erlebnishalle, Auslastung, Verkehrsübungsplatz), einschl. der notwendigen gastronomischen Einrichtungen, Erschließungs- und Parkanlagen und der Naturerholung dienenden Fuß-/Radweganlagen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen mit maximal überbaubarer Grundfläche (GR) in m² festgesetzt.
 - Für jedes Baufenster ist die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse sowie die max. Wandhöhe und max. Firsthöhe festgesetzt. Für den Bezugspunkt der Wandhöhe s. Festsetzung 9.1.
- Abstandsflächen**
 Die Abstandsflächen gem. Artikel 6 BayBO sind einzuhalten.
- Gestaltung der Gebäude**
 - Alle Gebäude sind mit Satteldächern zu gestalten, sofern in den Baufenstern nichts anderes festgesetzt ist.
 - Die Fassaden sind verputzt oder mit Holzverkleidungen auszuführen. Die Kombination daraus ist ebenfalls zulässig. Alle Anstriche sind in hellen Tönen auszuführen.
 - Die Dacheindeckungen sind in roten bzw. rotbraunen Materialien zu halten, glänzende und reflektierende Eindeckungen sind nicht zulässig.
 - Solar-/Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese flächenbündig in der Dacheindeckung ausgeführt werden.
 - Die Firststrich verläuft parallel zu den Längsseiten der Gebäude.
- Verkehrsflächen**
 - Stellplätze sind nur in den im Planteil festgesetzten Bereichen zulässig (Nebenanlage mit Zweckbestimmung Stuppelplatz).
 - Stellplätze, Wege und Feuerwehrausfahrstellen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- Grünordnung**
 - Die Entfernung von Gehölzen darf nur erfolgen, wenn diese im Zuge des Bauablaufes unvermeidbar sind. Gehölzentfernungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in einem Zeitraum vom 1. September bis zum 28. Februar erfolgen. Voraussetzung für die Beseitigung von Gehölzen im Grünbereich ist, dass die festgesetzten Pflanzungen vollständig umgesetzt sind.
 - Für alle Neupflanzungen (Bäume und Gehölze) sind standortgerechte heimische Gehölze aus autochthonem (=gebietsheimischem) Pflanzmaterial zu verwenden. Für Bäume gilt die Mindeststanzqualität H₁₆ - 18 StU, mB.
 - Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen und zu mindestens 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen.
 - Planbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Von den im Planteil festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.
 - Zur weiteren Gestaltung von Grünflächen ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.
 - Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.
 - Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist innerhalb der Grünflächen zulässig, wenn diese versickerungsfähig ausgeführt werden.
 - Für die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen und Sportanlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Imtal Stuf“ ist eine Erlaubnis bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

- Immissionsschutz**
 - Die schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700-5164-1 vom 09.02.2018 wird Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt diesem als Anhang 1 bei.
 - Entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 597 (zwischen Sportplatz und Baufeld für Erlebnishalle) ist eine geschlossene Teilhaushausung mit Überdachung und Seitenwänden an der Westseite (über die gesamte Länge von etwa l = 15m) sowie an der Nord- und Südseite (jeweils über eine Länge von mindestens 3,7 m) zu errichten. Die Mindesthöhe beträgt H = 2,25 m über Parkplatz Oberkante. Die Mindestschalldämmung beträgt Rw = 10 dB.
 - Entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 609 (zwischen Sportplatz und Veranstaltungsplatz) ist eine geschlossene Teilhaushausung mit Überdachung und Seitenwänden an der Westseite (über die gesamte Länge von etwa l = 20m) sowie an der Nord- und Südseite (jeweils über eine Länge von mindestens 5 m) zu errichten. Die Mindesthöhe beträgt H = 2,5 m über Parkplatz Oberkante. Die Mindestschalldämmung beträgt Rw = 10 dB.
- Ausgleichs- und Ersatzflächen**
 - Es besteht ein Kompensationsbedarf durch die erforderlichen Eingriffe von 3.600m²
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kompensationsflächen mit einer Fläche von 2.324 m² nachgewiesen werden. Kompensationsmaßnahmen sind die ökologische Aufwertung der Gewässer von Schlossbach und Niederauer Bach.
 - Auf der Fl.Nr. 592 wird eine Ausgleichsfläche mit 1.570 m² entwickelt. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende Hecke mit einzelnen Überhältern aus Bäumen und einem beidseitigem Staudensaum.
 - Alle Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde plangemäß anzulegen, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen und an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.
- Wasserrechtliche Belange**
 - Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude wird mit 15 cm über Geländeoberkante ausgehend vom natürlichen dem Gelände anliegenden Gelände festgesetzt.
 - Bei Errichtung von Kellergeschossen sind diese wasserdicht auszuführen (weiße Wanne).
 - Öffnungen an Gebäuden gleich welcher Art bis 15 cm über Gelände sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
 - Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung, etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- HINWEISE DURCH TEXT**
 - Allstatten**
 Bei der Aufdeckung von Allstatten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim umgehend zu verständigen.
 - Niederschlagswasser**
 Unverschlusstes Niederschlagswasser ist zu versickern. Wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte, ist das unverschlusste Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.
 Stark verschmutztes Oberflächenwasser ist über ein Regenwasserklärbecken in öffentliche Gewässer abzuleiten. Die Nachweispflicht liegt beim Bauherrn.
 Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der „Verordnung über die erlaubnissfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreisetzung - NWFwV“ vom Oktober 2008) und der mit Bekanntmachung des SMUG vom 17.12.2008 geänderten „Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser„(TRENGW) (All MBI Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.
 Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnissfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:
http://www.flu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/erlaubnissfreie_versickerung/index.htm
 Informationen zur TRENGW können kostenlos unter
http://www.flu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/doctrengw.pdf
 Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWKV 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ August 2007 beachtet werden.
 Priorität haben bei der Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser oberirdische, möglichst naturnahe Entwässerungsanlagen z. B. Muldenversickerung.
 - Abwasserentsorgung**
 Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage ist eigenverantwortlich zu überprüfen.
 - Wasserversorgung**
 Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsanlagen hinsichtlich Menge und Qualität ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
 - Denkmalschutzgesetz**
 Art. 9 Abs. 1
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 9 Abs. 2
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Vorsorgender Bodenschutz**
 Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten, besonders beim Bau der Tiefgarage, gelten die Normen DIN 19731 und DIN 18915, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung des Bodenmaterials regeln. Das Auffüllen von Baugruben und das sonstige Einbringen bodenformender Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.
 - DIN-Normen**
 Die, in den Festsetzungen und Hinweisen genannten DIN-Normen liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.
 - 60m-Bereich des Taler Grabens**
 Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m am Taler Graben bedürfen gem. Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht.
 - Wild abfließendes Wasser**
 Aufgrund von Überschwemmungsgefahr im Plangebiet durch wild abfließendes Wasser wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Gebäuden ein Schutz vor diesen zu berücksichtigen ist.
 - Neupflanzungen**
 Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passive Schutzzeirrichtungen an Straßen zu beachten.
 - Bauwasserhaltung**
 Sofern bei Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich sind, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstroms durch einen Baukörper (z.B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.

E VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2016 hat in der Zeit vom 19.04.2016 bis 20.05.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2016 hat in der Zeit vom 20.04.2016 bis 25.05.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2017 bis 15.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2017 bis 15.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis 18.06.2018 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis 18.06.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Straßenausschusses vom 12.07.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2018 als Satzung beschlossen.

Oberaudorf, den

..... (Siegel)

Hubert Wildgruber, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Oberaudorf, den

..... (Siegel)

Hubert Wildgruber, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberaudorf, den

..... (Siegel)

Hubert Wildgruber, Erster Bürgermeister

GEMEINDE OBERAUDORF
LANDKREIS ROSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"AM SPORTPLATZ"

ENTWURF	DATUM	06.04.2016
FASSUNG		06.12.2016
		22.02.2018
BESCHLUSSGEFASST		12.07.2018

M 1 : 1000

ARBEITSGEMEINSCHAFT:
 architekturbüro | objekt- und städtebau
simon ranner
 planungsbüro hohmann steinert
 landschafts- + ortspannung

simon ranner
 Bauabteilung 14, 80330 München
 Tel. 089 - 500 588 80, mail: simon.ranner@geb.de

hohmann steinert
 Gebäudefabrik 23, 84209 Obernberg
 Tel. 09402 - 9402 9402, mail: hst@hohmannsteinert.de