



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WH 6,4 m Maximalmaß der Wandhöhe z.B. 6,4 m (s. Festsetzung 2.3)
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,3 maximales Maß der Grundflächenzahl

Baugrenzen, Gebäudestellung

--- Baugrenze
 ← → Firstrichtung

Flächen für Tiefgaragen

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Anlagen zur Erschließung

Verkehrsflächen

--- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung

○ ○ ○ Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen (s. Festsetzung 8.3)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

--- Flurgrenze mit Fl. Nr.

← 5,0 → Maßkette in m (z.B. 5,0m)

--- rechtskräftige Bebauungsplan außerhalb Geltungsbereich (Darstellung verzerrt)

--- Bebauungsvorschlag

● Standortvorschlag für die Bepflanzung gem. Festsetzung Nr. 8.2

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberaudorf erlässt diese Bebauungsplanänderung aufgrund

des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

der Baunutzungsverordnung - 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 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1-) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) als **Satzung**.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplanes ersetzen innerhalb des Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 1.2 Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig.

2 Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und verkehrsfreie Bavorhaben

2.1 Die überbaubare Grundfläche ist im Planteil über Baufenster festgesetzt.
 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO ist mit 0,3 festgesetzt. Der festgesetzten GRZ liegt das Baugrundstück bestehend aus den Fl.Nrn. 276/11 und 276/19 zugrunde. Bei Grundstücksteilungen ist die GRZ für den gesamten Umfang nachzuweisen. Die festgesetzte GRZ darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Die Anzahl der Vollgeschosse und maximale Wandhöhe ist im Planteil baufensterbezogen festgesetzt. Für die Wandhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit einer Höhe von 498,5 m ü. NN. Die Wandhöhe darf für Giebel oder Quergiebel überschritten werden (s. Punkt „Örtliche Bauvorschrift“). Von der Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf um bis zu 0,3 m abgewichen werden. Der Bezugspunkt für die Wandhöhe von 498,5 m ü. NN bleibt jedoch unverändert.
 2.4 Die Errichtung von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO sowie verkehrsfreien Bavorhaben gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, nicht aber in den Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen.

1.1 Die Errichtung von Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist außerhalb der Baufenster nur in den, im Planteil gekennzeichneten Flächen für Garagen/Carports bzw. für Nebenanlagen zulässig.

1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig.

3 Bauweise

2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

4 Abstandsflächen

3.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5 Örtliche Bauvorschrift

4.1 Hauptgebäude sind mit Satteldächern (Dachneigung 15°-24°) auszuführen. Die Firstrichtung ist im Planteil zeichnerisch festgelegt.
 4.2 Es ist ein umlaufender Dachüberstand von mind. 1,0 m vorzusehen.
 4.3 Die Dacheindeckung muss einheitlich in kleinteiligen Dachplatten in roter, rotbrauner, brauner, dunkelbrauner oder schwarzer Farbe erfolgen.
 4.4 Außenwände sind zu verputzen und zu streichen. Teilweise Verkleidungen mit Holz oder Naturstein sind zulässig. Alle Farbstriche sind in hellen Tönen (bei Holz nicht deckend -Lasur) zu halten. Unter-geordnete Gestaltungselemente, z. B. für Schriftzüge, Fensterumrahmungen, Örtgang, Lisenen, Gesimse, Fensterläden usw. sind auch aus bunten (auch dunklen und grellen) Farben zulässig.
 4.5 Solar-/Photovoltaikanlagen sind zulässig auf dem Dach. Die Anlagen sind parallel zur Dachneigung auszuführen.
 4.6 Für Dachgauben oder Quergiebel bzw. Zwerchgiebel darf die max. Wandhöhe um max. 2,0 m überschritten werden.
 4.7 Grundstückseinfriedungen sind mit einer Höhe zwischen 0,7 m und 1,1 m zu errichten. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm zu belassen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

6 Verkehrsflächen

5.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf ist anzuwenden.
 5.2 Oberirdische Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen.

7 Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser

6.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsstraßen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
 6.2 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

8 Grünordnung

8.1 Bei allen Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Für Bäume gilt die Mindestpflanzqualität 16 - 18 StU. Für Sträucher gilt: 3 Triebe, Größe 60 - 100 cm
 8.2 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 8.3 Die Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen sind zu mind. 70 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Strauchpflanzung sind durch die Bäume gemäß Festsetzung 8.2 zu ergänzen. Der Pflanzabstand der Sträucher in und zwischen den Reihen beträgt 1,2 m.
 8.4 Für die Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Rot-Buche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Obstbäume (Hochstamm) gemäß Sortenliste der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt Rosenheim.
 8.5 Für Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
 Cornus sanguinea Hartregal
 Corylus avellana Gew. Hasel
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hund-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

D. HINWEISE DURCH TEXT

1 Altlasten
 Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim umgehend zu verständigen.
 2 Niederschlagswasser
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.
 Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.
 Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig.
 Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesem Material < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinleitung vorliegt.
 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadslosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.
 Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

3 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 zu überprüfen.

4 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.

5 Denkmalschutzgesetz

Art. 8 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. 8 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 DIN-Normen

Die, in den Festsetzungen und Hinweisen genannten DIN-Normen liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

7 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Zum Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser werden folgende Schutzvorkehrungen empfohlen:
 Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne), Öffnungen an den Gebäuden (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen usw.) bis über Gelände so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht in das Gebäude eindringen kann; Lichtgräben nicht vorzusehen oder gegen eindringendes Wasser zu schützen; Tiefgaragenzufahrten konstruktiv so gestalten, dass Überflutungen von der Straße verhindert werden.
 Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (z. B. Auffüllungen, Aufkantungungen, usw., die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können) für angrenzende Bebauungen und Grundstücke sind gemäß § 37 WHG nicht zulässig.

8 Im Planungsgebiet ist u. U. mit hohen Grund- und/oder Schichtwasserständen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren sich entsprechend abzusichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ableitung von gesammeltem Dränwasser einen wasserrechtlichen Tatbestand darstellt. Infolgedessen sollten keine dauerhaften Anlagen zur Sammlung von Dränwasser angelegt werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Oberaudorf, den
 Hubert Wildgruber, Erster Bürgermeister
 Siegel
- Ausgefertigt
 Oberaudorf, den
 Hubert Wildgruber, Erster Bürgermeister
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Oberaudorf, den
 Hubert Wildgruber, Erster Bürgermeister
 Siegel

GEMEINDE OBERAUDORF
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 15
"BAD-TRISSEL-STRASSE - GANGHOFERSTRASSE - SCHILLERSTRASSE - LUDWIG-THOMA-STRASSE" FÜR DIE GRUNDSTÜCKE Fl. Nrn. 276 / 11 und 276 / 19

FASSUNG VOM **08.03.2019**
 | **01.07.2019**



M 1 : 500

PLANFERTIGER: *HSZ B.*

FÜR DIE ARBEITSGEMEINSCHAFT: