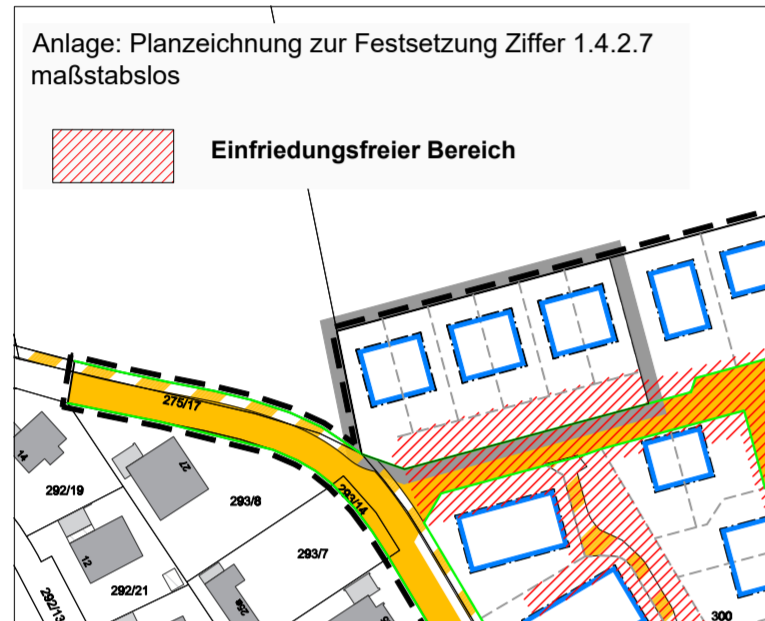
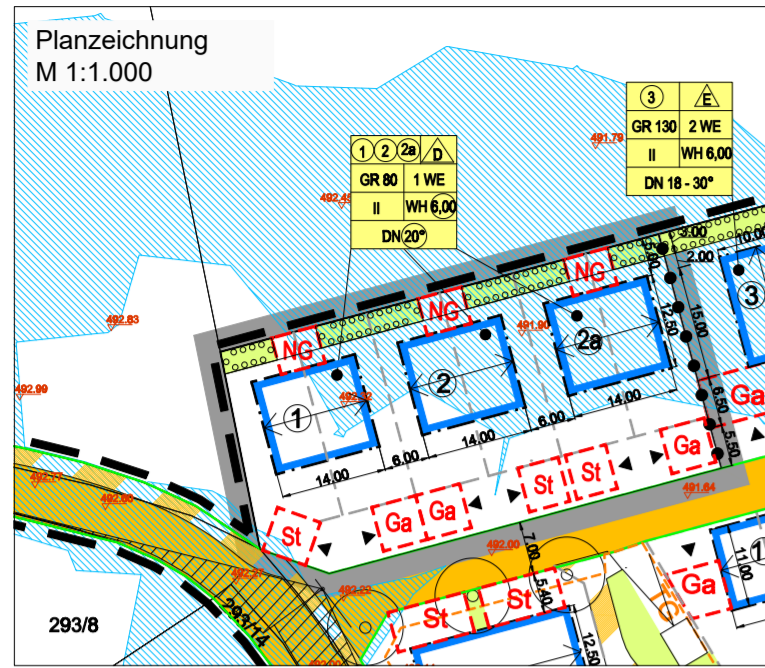


Planzeichnung



Gemeinde Oberaudorf

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Heimfeld"

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgende 01. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 "Am Heimfeld"

als **Satzung**.

Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen.
Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten die nachfolgenden, geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.
 Die Nummerierung der Festsetzungen entspricht der des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Heimfeld" unter Anwendung des § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 29.07.2025 gebilligt und der Auslegungsbeschluss für die vorgelegte Fassung gefasst.
- Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3.2 BauGB: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit vom 20.08.2025 bis 24.09.2025 stattgefunden. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung wurden im Internet veröffentlicht. Zusätzlich konnten der Entwurf und die Begründung im Rathaus Oberaudorf zu den allgemein geltenden Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Planunterlagen wurden im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern eingestellt.
- Behördenbeteiligung nach § 4.2 BauGB: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit von 20.08.2025 bis 24.09.2025 stattgefunden.
- Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.11.2025 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
- Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.11.2025 die 01. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2025 als Satzung beschlossen.

Oberaudorf, den _____
 Dr. Matthias Bernhardt Erster Bürgermeister

Oberaudorf, den _____
 Dr. Matthias Bernhardt Erster Bürgermeister

Oberaudorf, den _____
 Dr. Matthias Bernhardt Erster Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche in m²:

- a) Die **zulässige Grundfläche** je Doppelhaushälfte wird entsprechend der Nutzungsschablonen festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist wie folgt zulässig:
- durch **erdgeschossige Anbauten** um bis zu 5,00 m²
 - durch **Terrassen** in den Baufeldern 01, 02 und 02a (DH) um bis zu 20,00 m²
 - durch **Nebenanlagen** im Sinne von §14 BauNVO entsprechend den Festsetzungen in Ziffer c

- c) Für **überirdische Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten, private Fußwegeverbindungen** sowie **sonstige Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (inkl. der zulässigen Überschreitungen gemäß Ziffer 1.2.1 a) bis zu folgendem Gesamtversiegelungsgrad zulässig:
- auf den Grundstücken der Baufelder 01, 02 und 02a (je Doppelhaushälfte): 75%
- Im Bereich der Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung liegen Gemeinschaftsanlagen (gemeinsame Fahr- und Erschließungsflächen, oberirdische Stellplätze). Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke liegenden Gemeinschaftsanlagen sind der für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche maßgebliche Grundstücksfläche anteilig hinzuzurechnen.

1.2.2 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE):

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Für Doppelhäuser gilt dabei 1 WE pro Doppelhaushälfte.

1.2.3 Zulässige Wandhöhe (WH) in Meter für die Hauptanlagen:

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FF) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FF EG ist wie wie folgt zu situern:

- in den **Baufeldern 01 bis 2a** mind. 35cm und max. 40cm oberhalb der OK Fahrbahndecke der neuen Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich zum Grundstück

1.2.5 Zulässige Anzahl an Vollgeschosse:

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die Hauptanlagen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Baugrenzen, Bemaßung, Nutzungsgrenzen, Bauweise

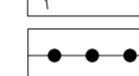
1.3.1

Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder)

- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann wie folgt zugelassen werden:
- durch untergeordnete Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m
 - durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 12,00 m²
 - durch Vordächer auf der gesamten Länge

1.3.2

Verbindliche Maße, Angabe in Meter



1.3.3

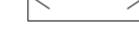
Grenze unterschiedlicher Nutzung, hier zwischen den Bezugshöhen und der zulässigen Bauweise

1.4

Vorgaben zur Gestaltung

1.4.1

verbindliche Firstrichtung



2. Verkehrs- und Erschließungsflächen

2.1

Straßenbegrenzungslinie: Grenze des öffentlichen Straßenraums mit Verkehrsflächen, Geh- und Radwegen sowie Grünflächen



2.2

öffentliche Verkehrsfläche inkl. Straßenbegleitgrün und Gehwege



2.5

Zufahrtbereiche für Garagen / Stellplätze



3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1

Garagen, maximale Wandhöhe 3,00m



3.2

Stellplätze



3.3

Nebengebäude



3.9

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen wie folgt errichtet werden:
 Baufelder 1 - 2a (DH): Nebenanlagen sind ausschließlich in den ausgewiesenen Flächen für Nebengebäude gemäß Ziffer 3.3 zulässig. Diese dürfen die maximale Wandhöhe von 2,50m nicht überschreiten. Gartenhäuser dürfen nur aus Holz errichtet werden.

6. Grünordnung

6.3

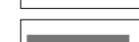
Private Grünfläche zum Anpflanzen einer Ortsrandeingrünung:
 Im gekennzeichneten Bereich sind pro angefangene 60 m² der festgesetzten Grünfläche mind. 1 Laubbaum (Mindestqualität StU 12-14) sowie 6 heimische Sträucher (Mindestqualität H 125-150) zu pflanzen. Bauliche Anlagen aller Art (wie z.B. Mauern oder Terrassen) sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Zum Ausgleich des durch die gemäß Ziffer 9.1 zulässigen Aufschüttung entstehenden Höhenunterschieds zwischen dem Baugrundstück und der Außengrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Grünfläche als Böschung auszubilden und wie festgesetzt zu bepflanzen.



10. Sonstige Planzeichen

10.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereichs** des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans



10.2

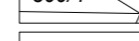
Grenze des **räumlichen Geltungsbereichs** der vorliegenden 1. Änderung



Hinweise durch Planzeichen und Text

1.

Grundstücksgrenze mit Flurnummer gemäß Digitaler Flurkarte, UTM-32



2.

Neue Grundstücksgrenze geplant



3.



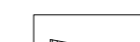
Bestandshöhen in m ü.NN. Aufmaß ROPLAN GmbH 02.2023

4.



Nummerierung der Baufenster

5.



Sichtdreiecke (bemessen für Höchstgeschwindigkeit 50km/h; L 70m x 3m): In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon sind straßenbegleitende Bäume mit einer Stammhöhe von mehr als 2,50 m sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

6.

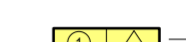


Überschwemmungsgefährdete Bereiche bei Extremhochwasser (HQ Extrem); Quelle: Landesamt für Umwelt, digitaler Datensatz, Stand 03.2023
 Gebäude sind druckwasserdicht und so zu konstruieren, dass schnell abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
 Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

21.

Nutzungsschablonen:

Bezeichnung des Baufensters



Bauweise: E: nur Einzelhäuser; D: nur Doppelhäuser; RH: nur Reihenhäuser zulässig

zulässige **Grundfläche** in m² pro Baugrundstück (entspricht pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser)

zulässige Anzahl der **Vollgeschosse**
 II: zwei Vollgeschosse zulässig
 III: drei Vollgeschosse zulässig

maximale Anzahl der zulässigen **Wohneinheiten** pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte oder pro Reihenhäuser

zulässige **Wandhöhe** in m
 zwingende Wandhöhe
 oder als Maximalmaß (ohne Kreis)

Dachneigung in Grad
 DN 20° zwingende Dachneigung oder als Mindest- / Höchstmaß (ohne Kreis)

22.

Abkürzungen in Festsetzungen Ziffer 1.2:

- EH Einzelhaus
- RH Reihenhäuser
- MFH Mehrfamilienhaus
- DH Doppelhaus

Gemeinde Oberaudorf Landkreis Rosenheim

1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 43 "Am Heimfeld"

Verfahren nach § 13 BauGB

erstellt: 29.07.2025
 geändert: 25.11.2025

Bearbeiter/in:

Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider
 Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 25.11.2025

Dr. U. Pröbstl-Haider
 Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



Koordinatensystem ETRS89.UTM32-N
 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
 Institut für Ökologische Forschung

Gehweg 1
 82433 Bad Kohlgrub
 fon 0049-(0)8845-75 72 630
 office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com