



Gemeinde Oberaudorf Bebauungsplan Nr. 43 "Am Heimfeld"

Präambel

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), in der Fassung durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist, der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgenden Bebauungsplan Nr. 43 "Am Heimfeld"

als Satzung.

Geltungsbereich:

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Heimfeld" ersetzt den gesamten bisher festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Heimfeld" in der Fassung vom 21.01.2002 (Satzungsbeschluss) und erweitert diesen nach Norden. Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wird durch die nachfolgenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text vollständig ersetzt.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauUNVO** festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauUNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche in m²:

- a) Die **zulässige Grundfläche** je Baugrundstück 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 bis 13 (EH, RH, DH) um bis zu 20,00 m² in den Baufeldern 14 bis 17 (MFH) um bis zu 66,00 m²
 - in Baufeld 18 (MFH) um bis zu 255,00 m²
 - durch **Nebenanlagen** im Sinne von §14 BauUNVO entsprechend der in Ziffer 3.9 angegebenen Grundflächen

b) Für die Errichtung einer **Tiefgarage** unterhalb der Baufelder 14 bis 17 ist eine zulässige Grundfläche von **3.520 m²** zulässig.

c) Für **überdachte Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten, private Fußwegeverbindungen sowie sonstige Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauUNVO 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 und 02 (RH): 80%
- auf den Grundstücken der Baufelder 03 bis 10 (EH): 60%
- auf den Grundstücken der Baufelder 11 bis 13 (DH): 75%
- auf den Grundstücken der Baufelder 14 bis 17 (MFH): 60%; Für die Errichtung der Tiefgarage ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis einem Versiegelungsgrad von insgesamt 90% zulässig.
- auf den Grundstücken des Baufelds 18 (MFH): 70%

 Im Bereich der Grundstücke der Baufelder 01 und 02 sowie 14 bis 17 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 Nutzungsschablonen zu entnehmen. Im Bereich der Baufelder 11-13 gilt dabei: 1 WE pro Doppelhaushälfte. Für die geplante südlichen Wohnanlage im Baureum Nr. 18 wird keine Wohneinheitenbegrenzung festgesetzt.

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 Scheitelpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FF EG ist wie folgt zu situieren:

- in den **Baufeldern 01 bis 13** mind. 35cm und max. 40cm oberhalb der OK Fahrbahndecke der neuen Erschließungsstraße im Zufahrtbereich zum Grundstück
- in den **Baufeldern 14 bis 17** mind. 35cm und max. 40cm oberhalb der gemittelten Höhenlage der OK Fahrbahndecke der Bad-Trift-Strasse.
- im **Baufeld 18** ist die OK FF EG zwischen 499,00 und 489,50müNN zu situieren.

1.2.4 **Zulässige Firsthöhe (FH) in Meter:** Für die Baufelder 3 bis 10 (Einzelhäuser) wird eine maximale Firsthöhe von 8,20 m festgesetzt.

1.2.5 **Zulässige Anzahl an Vollgeschosse:** Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die Hauptanlagen ist der Nutzungsschablonen 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 BauUNVO 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** 6,00
- 1.3.3 **Grenze unterschiedlicher Nutzung, hier zwischen den Bezugshöhen und der zulässigen Bauweise**
- 1.3.4 **Es gilt die offene Bauweise.**

1.4 Vorgaben zur Gestaltung

- 1.4.1 **verbindliche Firstrichtung**
- 1.4.2 **Es gilt die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes** der Gemeinde Oberaudorf in der jeweils gültigen Fassung. Darüber hinaus gelten folgende Festsetzungen:
 - 1.4.2.1 **Baukörper:** Neubauten haben sich an den für die Region typischen Hausformen und ihren einfachen Gestaltungsmerkmalen anzupassen. Die Traufseite muss länger als die Giebelseite sein. Das Maßverhältnis Giebel / Traufseite von 1 / 1,3 darf bei Hauptgebäuden nicht unterschritten werden.
 - 1.4.2.2 **Ergänzend zu § 3 (1)** der kommunalen Satzung gilt: Außenwände von Reihenhäusern sind nur in weißer oder leicht gelbter Farbe zulässig. Die **Farbgestaltung** ist mit den Nachbargebäuden abzustimmen.
 - 1.4.2.3 **Ergänzend zu § 3 (2)** gilt: Gestaltung zu Doppelhäusern und Reihenhäusern Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise zu entwickeln, wobei die Doppelhaushälften gleich Gestaltung, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen sind.
 - 1.4.2.4 **Ergänzend zu § 3 (3)** gilt: Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen für jedes Baufeld festgesetzt. Pultdächer bei Nebenanlagen sind zulässig, falls diese an höhere Gebäudeteile angelehnt sind. Für diese ist eine Dachneigung ab 10° zulässig.
 - 1.4.2.5 **Ergänzend zu § 3 (4)** gilt: zu § 3 (4) **Dachgauben** sind nur im Bereich der Baufelder 14 - 18 (MFH) sowie in den Baufeldern 11 - 13 (DH) zulässig. Dachgauben sind ausschließlich als Schleppgaube mit folgenden Vorgaben zulässig:
 - Länge der Gaube max. 2/3 der Gebäudelänge
 - max. traufseitige Wandhöhe von 1,00 m gemessen am Schnittpunkt der Dächer an der traufseitigen Wand, max. Fensterhöhe 0,85 m
 - Dachneigung 5 – 10 %
 - Dachüberstände nur ortsgangseitig bis 0,25 m zulässig; an der Traufseite ist ein Dachüberstand unzulässig
 - Abstand zum First waagrecht mind. 2,00 m
 - Deckung und Seitenwände nur mit Verklebung. Seitenwände auch mit Holzverschalung zulässig.
 - Anzahl: In den Baufeldern 14-18 (MFH) sind pro Dachseite max. zwei Gauben zulässig. Bei Doppelhäusern in den Baufeldern 11-13 sind maximal 1 Gaube pro Doppelhaushälfte zulässig. Diese sind in gleicher Größe und Bauweise zu errichten und bevorzugt aneinander zu bauen.

- 1.4.2.6 **Ergänzend zu § 3 (5)** gilt: **Dachdeckungen** sind nur in brauner oder anthraziter Farbe zulässig. Bezüglich der Gestaltung von Schleppgauben wird auf Ziffer 1.4.2.5 und den Hinweis Nr. 15 verwiesen.
- 1.4.2.7 **Einfriedungen** sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig gemessen ab der Oberkante des natürlichen oder herzustellenden Geländes und sind in folgenden Bereichen nicht erlaubt:
 - einfriedungsfreier Bereich laut Anlage zur Planzeichnung
 - vor und zwischen Stellplätzen
 - vor Zufahrten zur Straße
 - zwischen Garagenzufahrten

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**
- 2.3 **Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Gehweg sowie Geh- und Radweg**
- 2.4 **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
- 2.5 **Zufahrtbereiche für Garagen**

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.1 **Garagen**, maximale Wandhöhe 3,00m
- 3.2 **Sammelgarage**, maximale Wandhöhe 5,80m
- 3.3 **Stellplätze**
- 3.4 **Tiefgarage mit überdachten Zufahrten:** Die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist als Grundriss mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden, soweit diese nicht überbaut oder als Weg befestigt ist. Im Bereich der auf der Tiefgarage festgesetzten Grünfläche gemäß Ziffer 6.4 ist eine Oberbodenauflage von mind. 40cm vorzusehen. Im Bereich von Baumstandorten sind partiell Substratauflagen von 70-80cm vorzusehen.
- 3.5 Die maximal zulässige **Wandhöhe für die Garagen** wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FF der in Ziffer 1.2.3 festgesetzten Bezugshöhen für die Hauptanlagen nicht überschreiten.
- 3.6 **Tiefgaragen und Garagen** sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gemäß Ziffer 1.3.1 sowie in den Umgrenzen gemäß Ziffer 3.1 bis 3.4 zulässig.
- 3.7 **Oberirdische Stellplätze für Pkw** sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderliche Anzahl und Gestaltung richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf vom 28.10.2021. Abweichend davon gilt für Baufelder 18 eine reduzierte Anforderung von mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit zuzüglich 5 Besucherstellplätze pro Gebäude.

Die **Oberflächenbeläge von Stellplätzen und privaten Zufahrten sind wasserdruchtätig oder als befestigte Vegetationsflächen** (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) auszuführen. **Private Zufahrten** aneinandergereihter Garagen sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen. **Private Zufahrten** aneinandergereihter Garagen sind an den Grundstückszufahrten bis zur Asphaltfläche der Straße im gleichen Belag der privaten Zufahrt erstellt werden. **Zulässig sind: rechteckiges / quadratisches Pflaster aus Beton od. Granit, Asphalt oder Mineralbeton.**

3.9 **Nebenanlagen gemäß § 14 BauUNVO** dürfen wie folgt errichtet werden: Baufelder 1 - 2 (RH) und Baufelder 3 - 10 (EH): Nebenanlagen sind ausschließlich in den ausgewiesenen Flächen für Garagen gemäß Ziffer 3.1 zulässig. Baufelder 11 - 13 (DH): Nebenanlagen sind pro Grundstück bis max. 15 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig. Baufelder 14 - 18 (MFH): pro Gebäude ist ein Nebengebäude als Sammelanlage mit max. 20 m² und einer seitlichen Wandhöhe von 2,50 m sowie je ein überdachter Fahrradunterstand mit max. 25 m² zulässig. Nebenanlagen, die direkt an Garagen angebaut sind, sind bis zu einer **Wandhöhe** von 3,00m zulässig. Im übrigen gilt eine maximale Wandhöhe von 2,50m.

3.10 **Abfalltonnen** sind aus dem Straßenraum nicht einsehbar unterzubringen.

4. Sonnenenergie

4.1 **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie** sind auf allen Dachflächen sowie an der südlichen Außenwand eines Nebengebäudes zulässig. Die Anlagen sind parallel zur Dachhaut bzw. zur Außenwand anzubringen oder in die Dachhaut zu integrieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist unzulässig.

5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die aktuellen Regelungen nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung in Verbindung mit der aktuellen Satzung der Gemeinde Oberaudorf vom 28.05.21 über abweichende Maße der Abstandsflächen.

6. Grünordnung

- 6.1 **Baum zu pflanzen:** Arten und Mindestqualitäten gemäß Ziffer 6.6. Bäume im Straßenraum sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren dauerhaft zu schützen. Eine Anpassung der **Baumstandorte abhängig von der Lage von Zufahrten und öffentlichen Grünflächen ist innerhalb der Straßenbegrenzungslinie** zulässig.
- 6.2 **Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün / Kinderspielfeld:** Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die straßenbegleitenden Grünflächen dürfen durch Zufahrten zu den Anliegergrundstücken durchschnitten werden. Im gekennzeichneten Bereich ist ein Kinderspielfeld anzulegen. Dieser ist mit entsprechenden Geräten und Anlagen (z.B. Schaukel, Rutsche, Sandkasten etc.) auszustatten.
- 6.3 **Private Grünfläche zum Anpflanzen einer Ortsrandeinfriedung:** Im gekennzeichneten Bereich sind pro angefangene 60 m² der festgesetzten Grünfläche mind. 1 Laubbau (Mindestqualität STU 12-14) sowie 6 heimische Sträucher (Mindestqualität H 125-150) zu pflanzen.
- 6.4 **Private Grünflächen:** Die Flächen sind mit Bäumen entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung sowie mit Sträuchern und Wiesenflächen gärtnerisch zu gestalten.

6.5 Auf den **privaten Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Ortsrandeinfriedung gemäß Ziffer 6.3** sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche (= Fläche des Baulands ohne festgesetzte Grünflächen) mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Baumplantagen gemäß Ziffer 6.1 können angerechnet werden. Hochstammblume müssen mind. 2,00 m Abstand zur Garage aufweisen. Die Pflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertiggestellt sein. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

- 6.6 Für die festgesetzten **Baumplantagen** sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:
 - Laubbäume, STU 12–14 cm
 - Acer campestre Fehlaohm
 - Carpinus betulus Halsbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Pyrus pyramidalis Holzbirne
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Sorbus aria Mehlbeere
 - Sorbus domestica Spierling
 - Sorbus terminalis Elsbeere

Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose.

Nicht zulässig ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen sowie Hecken aus Thuja, Zedern, Koniferen und Scheinzypressen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 **Ausgleichsflächenordnungsfestsetzung:** Dem Bebauungsplan wird ein Teil der Fläche Nr. 04 "Brünntinn" aus dem kommunalen Okordung zugeordnet. Die Abbuchungsfläche hat eine Größe von 6.015m² und ist Teil der Fl.-Nr. 1188 Gemarkung Oberaudorf. Das Entwicklungsziel ist die Erhöhung des Struktur- und Artenreichtums im Bergmischwald. Eine genaue Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Maßnahmenblatt zur Ökotoptafel in der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Belange:

7.2.1 **Einfriedungen** sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15cm zu errichten, um Kleintieren eine Querung zu ermöglichen.

7.2.2 **Schächte und alle Vertiefungen** mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegschiffen anzubringen.

7.2.3 **Leuchtkörper** dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-cut-off-Leuchten zu verwenden mit einem Abstrahlwinkel <70°, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Die Farbtemperatur ist <3.000K zu wählen. Private Außenbeleuchtungen sind, soweit Sicherheitsgründe keine anderen Anforderungen stellen, nachts nicht durchgehend anzustellen, sondern mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.

7.2.4 **Amphibien und Reptilienschutz:** Vor Baubeginn ist das Planungsgebiet durch ein Fachbüro im Hinblick auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien hin zu untersuchen. Sollten Individuen vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen, die eine Beeinträchtigung der betroffenen Arten vermeiden (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen, Umleitung, Bauzeitenregelung o.ä.). Der Unteren Naturschutz-behörde ist in jedem Fall vor Baubeginn ein Protokoll des Fachbüros zu übermitteln.

7.2.5 **Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großformatigen Glaselementen, Fensterelemente etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

8. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren

8.1 **Aufgrund der potentiellen Gefährdung von wild abfließendem Oberflächenwasser sind im Geltungsbereich die bestehenden und geplanten Geländehöhen in müNN an den Grundstückscken, der Straße im Bereich der Zufahrt sowie der OK FB EG in Verbindung mit der Gestaltung des Außengeländes anzugeben. Zudem sind Angaben zur Begrünung und Materialauswahl der Freiflächen vorzulegen. Eine Einmündungsbeurteilung ist bei der Genehmigungsbehörde einzureichen. Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Höhe von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.**

9. Sonstige Planzeichen

9.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans

Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1. Grundstücksgrenze mit Flumnummer gemäß Digitaler Flurkarte, UTM-32
- 2. Neue Grundstücksgrenze geplant
- 3. Bestandshöhen in m üNN. 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 Beplanung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahn-Randes um nicht mehr als 0,80 m übertreten. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen 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. **Überschneidungsfähige Bereiche bei Extremhochwasser (HQ Extrem):** Quelle: Landesamt für Umwelt, digitaler Datensatz, Stand 02.2023. 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.
- 7. **Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M102 zu planen. Für die Versickerung sind Rohr-Rieselschichten vorzusehen. Eine flächenhafte Verfüllung mit Gestein oder Versickerungsbecken ist nicht möglich, da bis zu einer Tiefe von 3-4m unzulässige Decklagen über den versickerungsfähigen Kissen anstehen. Auf das vorliegende Baugrundgutachten (OHN GmbH, Rohrdorf, Stand 07.02.2023) sowie die hydraulische Berechnung für die erforderlichen Versickerungsanlagen (vgl. ROPLAN; Erschließung "Am Heimfeld" in Oberaudorf, Stand 27.03.2023) wird verwiesen. Demnach sind für die Parzellen 1+13 pro 100m² Dachfläche eine Rohr-Rieselschicht mit den Maßen L 4,70m B 1,25m H 3,00m notwendig, die auf den Grundstücken zu situieren sind. Die Entwässerung der Parzellen 14+17 ist über Rohrsielesignale möglich, die zum Beispiel innerhalb der Freiflächen zwischen der Außenwand der Tiefgarage und der Grundstücksgrenze zur Bad-Trift-Straße stülzen werden können. Bei Inanspruchnahme des gesamten Baurechts werden pro Parzelle eine Rigole (L18m, B 1,25m, H 3,00m) erforderlich. Für die Parzelle 18 werden bei Inanspruchnahme des gesamten Baurechts 7 Rohrsielesignale (L18m, B 1,25m, H 3,00m) erforderlich. Die Größe der Rigolen ist im Rahmen des Bauantrags ggf. abhängig von der Höhe des Versiegelungsgrads neu zu berechnen und zu situieren. Pro Grundstück ist mind. 1 Zisteme zur Sammlung von Niederschlagswasser zu Gartenbewässerung, Brauchwasserentwertung vorzusehen.
- 8. **Bodenmerkmal:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodenmerkmal zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 9. **Bodenbelastungen:** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Allast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb bzw. unterhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ sind Auffüllungen im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen entsprechend der Sickenwege vollständig bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sicherliegenden Horizont auszusaugen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Aushub im Bereich der Sickerwege ist mit versickerungsfähigem Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstofffrei und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Die Filterstabilität des verdichteten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern. Hierfür geeignet sind regelmäßig Feinsandböden.
- 10. **Brandschutz:** Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen. Der Hydrantenplan ist zum Kreisbrandrat gegenzeichnen.
- 11. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Diese sind unterirdisch zu verlegen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren.
- 12. **Abwasser:** Die Abwasserentsorgung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 13. **Immissionen:** Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und 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 Vetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
- 14. **Energieeffizienz:** Die Gebäude sollen energieparend, die Solararchitektur berücksichtigend, konzipiert sein.
- 15. **Dachgestaltung:** Da zu erwarten ist, dass bei den meisten Gebäuden auf dem Dach schwarz erscheinende Solar- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden, sollten diese Dächer in dunkler, nicht glänzender Farbe eingedeckt werden, um ein homogenes Bild zu ergeben.
- 16. **Gestaltung der Dachgauben:** Skizze Planungsbüro Dipl.-Ing. R. Baumann, Oberaudorf, maßstablos
- 17. **Straßenbeleuchtung:** Straßenleuchten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.
- 18. **Kabelanschlüsse:** Die geplanten Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit im Zaun integriert werden.
- 19. **Freiflichengestaltungsplan / Höhenangaben:** Dem Bauantrag ist ein Freiflichengestaltungsplan beizulegen. Darin sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen in müNN an den Grundstückscken, der Straße im Bereich der Zufahrt sowie der OK FB EG in Verbindung mit der Gestaltung des Außengeländes anzugeben. Zudem sind Angaben zur Begrünung und Materialauswahl der Freiflächen vorzulegen. Eine Einmündungsbeurteilung ist bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.
- 20. **Maßgabenigkeit:** Der Bauantrag wurde auf der Grundlage des digitalen katasteramtlichen Lageplans gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- 21. **Nutzungsschablonen:**

| Bezeichnung des Baufensters | 1 | RH |
|---|------------|----|
| zulässige Grundfläche in m² pro Baugrundstück (entspricht pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser) | GR 30 1 WE | RH |
| zulässige Anzahl der Vollgeschosse | WH 6,00 | RH |
| zulässige Wandhöhe in m | DN 27 | RH |

Bauweise E: nur Einzelhäuser; D: nur Doppelhäuser; RH: nur Reihenhäuser zulässig; maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte oder pro Reihenhäuser; zulässige Wandhöhe in m; zwingende Wandhöhe oder als Maximalmaß (ohne Kreis)
- 22. **Abkürzungen in Festsetzungen Ziffer 1.2:**

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

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Heimfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentscheid des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.
- 3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gefasst.
- 4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.
- 5. Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
- 6. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 7. Aufgefertigt: Oberaudorf, den

Dr. Mathias Bernhardt
Erster Bürgermeister

Dr. Mathias Bernhardt
Erster Bürgermeister

8. Öffentliche Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einzelheiten des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs.2 BauZB aufgeführt.

Oberaudorf, den

Dr. Mathias Bernhardt
Erster Bürgermeister

Oberaudorf, den