



## Gemeinde Oberaudorf Bebauungsplan Nr. 47 "An der Tatzelwurmstraße"

### 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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-I), die zuletzt 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 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,  
- der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und  
- des **Bayerischen Naturschutzgesetz (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. 47 "An der Tatzelwurmstraße"

als **Satzung**.

### 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 BauNVO** festgesetzt. Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
1.2.1 Zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**: 0,30  
Die GRZ darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bis zu maximal 50% überschritten werden. Darüber hinaus ist für die Errichtung einer privaten Zufahrtsstraße gemäß Ziffer 3.2 eine Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundfläche von bis zu einer Fläche von 115m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.2.2 Zulässige **Wandhöhe (WH)** in Meter:  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00m. Sie wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (F) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die FOK ist so zu situieren, dass der in der Planzeichnung für das jeweilige Baufenster festgesetzte Höhenbezugspunkt in müNN um nicht mehr als 10cm überschritten wird.

- 1.2.3 **Bezugshöhe** für die OK FF EG in müNN (vgl. Hinweis Nr. 2)
- 1.2.4 **Anzahl der zulässigen Wohneinheiten:**  
Einzelhäuser: 1 WE mit zusätzlich 1 WE bis max. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Doppelhäuser: 1 WE je Doppelhaushälfte

#### 1.3 Baugrenzen, Bemaßung, Nutzungsgrenzen, Bauweise

- 1.3.1 **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen** (Baugrenze, Abgrenzung der Baufenster)
- 1.3.2 **Verbindliche Maße, Angabe in Meter**
- 1.3.3 Grenze unterschiedlicher Nutzung, hier zwischen den Bezugshöhen und der zulässigen Bauweise
- 1.3.4 **E:** nur Einzelhäuser zulässig; **ED:** Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

#### 3. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 3.1 **öffentliche Straßenverkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie (inkl. begrünter Banketten und Böschungen)
- 3.2 **private Straßenverkehrsfläche / Fläche mit Geh- und Leitungsrechten**
- 3.3 **öffentliche Verkehrsfläche** mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg
- 3.4 **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

#### 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 **Garagen** und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

#### 5. Grünordnung

- 5.1 **Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum** laut folgender Artenliste und Mindestqualität zu pflanzen:  
(1) Großbäume (Sol. StU 10-12):  
*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)  
(2) Kleinbäume (Sol. StU 10-12):  
*Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche),  
(3) Wildobst (Hochstamm)  
*Malus sylvestris* (Wild-Äpfel), *Prunus avium* (Wild-Kirsche), *Pyrus communis* (Wild-Birne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aria* (Mehlbeere),  
(4) Kultur-Obstgehölze (Hochstamm)  
Standortgerechte Sorten von *Birne*, *Apfel*, *Kirsche* oder *Zwetschge*  
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind zur nächst möglichen Pflanzzeit zu ersetzen.
- 5.2 Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z. B. Wege, Zufahrten oder Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

- 5.3 **Private Grünfläche:** Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten und in Richtung einer artenreichen Extensivwiese als Puffer zur Ausgleichsfläche zu entwickeln. Die Pflege der Wiese ist entsprechend den Festsetzungen in Ziffer 6.1 vorzusehen.

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

- 6.1 **Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**  
Das Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine Extensivwiese mit (Wild-)Obstbäumen. Dazu sind auf der Ausgleichsfläche mind. 9 heimische Kultur- oder Wildobstbäume gemäß der Pflanzlisten Ziffern 5.1 Listen 3 und 4 zu pflanzen. Die Wiese ist extensiv maximal 2mal jährlich nach dem 15.06. eines jeden Jahres zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Ausgenommen ist davon eine bedarfsgerechte Düngung der Obstbäume mit Festmist. Eine Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

- 6.2 Artenschutzrechtliche Belange:  
6.2.1 **Leuchtkörper** an Gebäuden dürfen nach oben kein Licht abstrahlen, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Zudem ist Streulicht in die benachbarten Flächen zu vermeiden.

#### 7. Aufschüttungen

- 7.1 **Aufschüttungen** sind bis maximal 0,20 m unter der in Ziffer 1.2.3 festgesetzten Bezugshöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens sowie zur Errichtung des Geh- und Radwegs entlang der Tatzelwurmstraße zulässig.

#### 8. Nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, gelten  
- die Satzung über die **Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes** der Gemeinde Oberaudorf vom 27.04.2021 sowie  
- die **Garagen- und Stellplatzsatzung** der Gemeinde Oberaudorf vom 28.10.2021.

#### 9. Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des **räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans

#### Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer gemäß Digitaler Flurkarte, UTM-32
2. Bestandshöhen in m ü.NN. sowie Höhenverlauf gemäß Vermessung vom 13.07.2022 (Vermessung: Horn Bau GmbH). Bezugshöhe der Vermessung: Schachtdeckel Nr. 29 in der Tatzelwurmstraße = H= +486,71 ü.NN. Keine Überprüfung der absoluten Höhen in m ü.NN. Höhenlinienabstand 25cm.
3. Nummerierung der Baugrundstücke entsprechend der Flur- bzw. eingezogenen Nutzungsgrenzen
4. 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 Fahrbandes 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 2,20 m sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
5. **Schnittlinien** als Hinweis für die zulässige Geländeangleichung. Vgl. gesonderte Anlage
6. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
7. Brandschutz: Das Hydrantennetz 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 vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
8. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren.
9. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung 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.
10. Immissionen: Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

11. **Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschicht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützernder Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

12. **Gefährdung durch Oberflächen-/Grundwasser:** Aufgrund der potentiellen Gefährdung von wild abfließendem Oberflächenwasser oder ansteigendem Grundwasser wird empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen. Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Lichtgräben sollten nicht zugelassen werden oder gegen eindringendes Wasser geschützt werden. 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.

#### Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Tatzelwurmstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit von ... bis ... stattgefunden.
4. **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.
5. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
6. **Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit von ... bis ... stattgefunden.
7. **Abwägung:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
8. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Oberaudorf, den ...
- Dr. Matthias Bernhardt  
Erster Bürgermeister
9. **Ausgefertigt**  
Oberaudorf, den ...
- Dr. Matthias Bernhardt  
Erster Bürgermeister
10. **Öffentliche Bekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs.2 BauGB aufgenommen.
- Oberaudorf, den ...
- Dr. Matthias Bernhardt  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Oberaudorf  
Landkreis Rosenheim

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 47 "An der Tatzelwurmstraße"

Vorentwurf

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Bad Kohlgrub, den 13.09.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 13.09.2022  
geändert:

N  
  
M 1 : 1.000  
Koordinatensystem  
UTM-32

**AGL**  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehweg 1  
82433 Bad Kohlgrub  
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630  
Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632  
E-mail office@agl-proebstl.de  
www.agl-proebstl.de