

**4. Änderung des
BEBAUUNGSPLANS NR. 25
"AM TALWEG"**
für das Grundstück Fl.Nr. 328/12

im Verfahren nach §13a BauGB

Die Gemeinde Oberaudorf erlässt diese Bebauungsplanänderung aufgrund

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

der Baunutzungsverordnung - BauNVO - In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2017 (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-I), 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-I) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

als Satzung.

Fertigungsdaten: 1. Entwurf: 05.08.2019
2. Entwurf: 26.08.2019
1. Fassung: 19.11.2019
2. Fassung: 21.01.2020

Entwurfsverfasser:
PLAN_A
Ingenieurbüro für Bauwesen
Aicher Florian M.Eng.
Rosenheimer Straße 115a
83080 Oberaudorf

A. FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Baugrenze
- WH 6,25 Maximalmaß der seittl. Wandhöhe
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 160 Max. zulässige Grundfläche
- ←→ Firstrichtung
- GA Garage
- St Stellplatz

Verkehrsfläche

- öffentliche Verkehrsfläche
- Privaterschließung, Zufahrt

Grünordnung

- Streuobstwiese
je 100m² Gartenfläche ist ein Obstbaum mit Hochstamm zu setzen

Planzeichen für die Hinweise

- Gebäude vorhanden
- Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

B. FESTSETZUNGEN durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

1.3 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch
- die max. zulässigen Vollgeschosse
- die max. zulässige GR
- die zulässige GR darf bis zur maximalen Grundflächenzahl 0,4 (inkl. Hauptanlagen) durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- die max. zulässigen Gebäudehöhe

1.4 Die seitlichen Wandhöhen sind für das jeweilige Gebäude im Baufenster festgesetzt.
Hinweis:
Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden EG und Oberkante der Dachhaut (am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand) an der Traufseite.

1.5 Als Höhenbezugspunkt wird 448,68m.ü.N.N festgesetzt. Dieser ist die max. Höhe FFB EG des neu zu errichtenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 328/12.

1.6 Für das Gebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, Baulinien

2.1 Im Änderungsbereich gilt die offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO als festgesetzt.
2.2 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
2.3 Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen sind bis max. 1,5m zulässig
2.4 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Flächen für Stellplätze und Garage

3.1 Es gilt die Garagen und Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf vom 12.10.2016

4. Freiflächen und Grünordnung

4.1 Bäume in privaten Grünflächen sind ab einem Umfang von 0,6m zu erhalten. Bei Ausfall hat eine Nachpflanzung entsprechend der Artenliste zu erfolgen.
4.2 Geländemodellierungen auf den Baugrundstücken sind bis max. +/- 20cm zulässig, bezogen auf den Höhenbezugspunkt (FFOK) an der Grundstückszufahrt zu öffentlichen Straße.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Auf den Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
5.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 18 - 26°.
5.3 Dachüberstände sind entsprechend dem typischen Ortsbild, mit mind. 75cm auszuführen.
5.4 Als Fassadenmaterial sind Putz, Holz und deren Kombination zulässig.

C Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet mit zeitweise auftretendem Grundwasser zu rechnen ist. Wasserrechtliche Genehmigungen für wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) sind rechtzeitig vorab beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

2. Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen im Bereich von weniger als 60m Entfernung zum Auerbach erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung gem. Art. 20 Bayerische Wassergesetz beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt.

3. Die geplante Bebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Auerbach. Bei extremen Starkregenereignissen muss daher mit Überflutungen gerechnet werden. Die Oberkante Rohfußboden neuer Gebäude sollte 25cm über Geländeoberkante festgesetzt werden. Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten.

4. Es dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädliche umlenken können.

D Frühere Bebauungspläne / Bebauungsplanänderungen

1. Die 4. Bebauungsplanänderung ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Festsetzungen von Bebauungsplänen und Bebauungsplanänderungen.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in seiner Sitzung vom 25.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Talweg" für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 328/12, Gemarkung Oberaudorf, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2019 öffentlich bekanntgemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand im Zeitraum 29.10.2019 bis 14.11.2019 statt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2019 bis einschließlich 17.01.2020 beteiligt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß §13 Abs. 2 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2019 bis einschließlich 17.01.2020 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Straußenausschusses vom 21.01.2020 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2020 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Oberaudorf, den
Alois Holzmaier
2. Bürgermeister
7. Ausgefertigt

Oberaudorf, den
Alois Holzmaier
2. Bürgermeister
8. 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
Alois Holzmaier
2. Bürgermeister

**4. Änderung des
BEBAUUNGSPLANS NR. 25
"AM TALWEG"**
für das Grundstück Fl.Nr. 328/12

im Verfahren nach §13a BauGB
M 1:1000

Fassung vom 21.01.2020

Gemeinde Oberaudorf
Alois Holzmaier
2. Bürgermeister

Oberaudorf, den

Entwurfsverfasser:
PLAN_A
Ingenieurbüro für Bauwesen
Aicher Florian M.Eng.
Rosenheimer Straße 115
83080 Oberaudorf

Oberaudorf, den



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

