



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 43 "Am Heimfeld", Gemeinde Oberaudorf

Satzung

Präambel
Aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem hier abgebildeten zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil des Bauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 21.01.2020.
Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 21.01.2020 beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Oberaudorf, den

Alois Holzmaier
Zweiter Bürgermeister

Siegel

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"** (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gemeinbedarfsfläche mit der oben genannten Zweckbestimmung festgesetzt. Es sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen zulässig, die dem Betrieb und der Nutzung der oben genannten Einrichtungen dienen. Es sind maximal drei Personalwohnungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Innerhalb des Baugrundstücks ist eine maximale **Grundfläche** von 1.000m² zulässig.
1.2.2 Die **maximal zulässige Wandhöhe** beträgt 7,80 m und wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die **OK FF EG** darf nicht höher als der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt in müNN zu situiert werden. Die geplanten Gebäude sind bis zu einer Höhe von 25cm oberhalb der Geländeoberfläche druckwasserdicht auszubilden.

1.2.3 **Bezugshöhe** für die OK FF EG in müNN

1.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

1.3.1 **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)**

1.3.2 **Verbindliche Maße**, Angabe in Meter

1.3.3 **Stellung der baulichen Anlagen**: Vorgabe der Hauptfstrichtung

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Dachgestaltung

1.4.1.1 Die **Hauptdächer der Hauptgebäude** sind als Satteldach mit einer Neigung zwischen 15-30° zu errichten. Der Dachüberstand hat bei den Hauptgebäuden mindestens 1,00m zu betragen.

1.4.1.2 **Nebengebäude und dem Hauptgebäude untergeordnete Verbindungsbauten** sind auch als Flach- oder Puttdach mit verringertem Dachüberstand zulässig.

1.4.1.3 Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Verkehrsflächen

2.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie (inkl. Straßenbegleitgrün, Versickerungsflächen oder Fußwege, die nicht unter Ziffer 2.2 bzw. 3.1 erfasst sind)

2.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
A Fußweg P Parkplatz

3. Grünordnung

3.1 **Grünfläche**: Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig.

3.2 **Baum** zu erhalten: Der Baumbestand ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Bauarbeiten im Nahbereich der Baumstandorte sind Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen.

3.3 Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Dazu sind auf dem Baugrundstück mindestens **7 einheimische und standortgerechte Laubbäume** I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen.

3.4 **Nicht verwendet** werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.

3.5 **Ausfallende Gehölze** sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Artenschutzrechtliche Belange:

4.1.1 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur **Beleuchtung** der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

4.1.2 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, Umsiedlung, Bauzeitenregelung o.ä.). Der Unteren Naturschutzbehörde ist in jedem Fall vor Baubeginn ein Protokoll des Fachbüros zu übermitteln.

4.1.3 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**
Dem Bebauungsplan wird eine 400m² große Teilfläche der Fl.-Nr. 1188 Gemarkung Oberaudorf zugeordnet. Die Fläche gehört zum Okokonto der Gemeinde Oberaudorf und befindet sich am Brunnstein. Ein Auszug aus dem Erhebungsbogen, der Bestand und Entwicklungsziel der Fläche definiert ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Sonstige Planzeichen

5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

Hinweise durch Planzeichen und Text

- Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- bestehendes Höhenniveau des Geländes in müNN gemäß Vermessung vom 21.01.2019, Horn GmbH Oberaudorf; Höhenlinienabstand 0,10m
- Sichtdreiecke** (bemessen für Höchstgeschwindigkeit 100km/h; L 200m x 5m): 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 2,20m sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- geplante Gebäude** (unverbindliche und beispielhafte Darstellung von Lage, Gebäudestellung und Dimensionierung)
- Bodendenkmäler**: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 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. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten. Es ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- 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.
- Niederschlagswasser**: Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen.
- Gefährdung durch Oberflächen-/Grundwasser**: Aufgrund der potentiellen Gefährdung von wild abfließendem Oberflächenwasser oder ansteigendem Grundwasser wird die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) empfohlen. 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 (S 37 WHG). Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig
- Alltlasten**: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.
- Empfohlene Gehölzarten für Kindertagesstätten (beispielhafte, nicht abschließende Auflistung):**

(1) Bäume I. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Tilia cordata Winter-Linde
Quercus robur Stiel-Eiche

(2) Bäume II. Wuchsordnung

Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fernus avium Gemeine Kirsche
Pyrus pyrastra Birne
Sorbus aucuparia Eberesche

(3) Sträucher

Buddleja davidii Schmetterlingsflieder
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ribes sanguineum Johannisbeere
Salix spe. Weiden
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

12. **Immissionen**: Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.09.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2019 öffentlich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 hat in der Zeit vom 26.06.2019 bis 31.07.2019 stattgefunden.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung**: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 hat vom 25.06.2019 bis 31.07.2019 stattgefunden.
- Beratung über eingegangene Stellungnahmen**: Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Straußenausschusses am 19.11.2019 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.
- Öffentlichkeitsbeteiligung**: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.
- Behördenbeteiligung**: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.
- Satzungsbeschluss**: Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Straußenausschusses vom 21.01.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2020 als Satzung beschlossen.

Oberaudorf, den

Alois Holzmaier
Zweiter Bürgermeister

Siegel

8. Ausgefertigt, Oberaudorf, den

Alois Holzmaier
Zweiter Bürgermeister

Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Oberaudorf, den

Alois Holzmaier
Zweiter Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. 43
"Am Heimfeld"

Planung Städtebau und Grünordnung:
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Etting, den 21.01.2020

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 12.03.2019
geändert: 19.11.2019
21.01.2020

Maßstab 1 : 500

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail: office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de