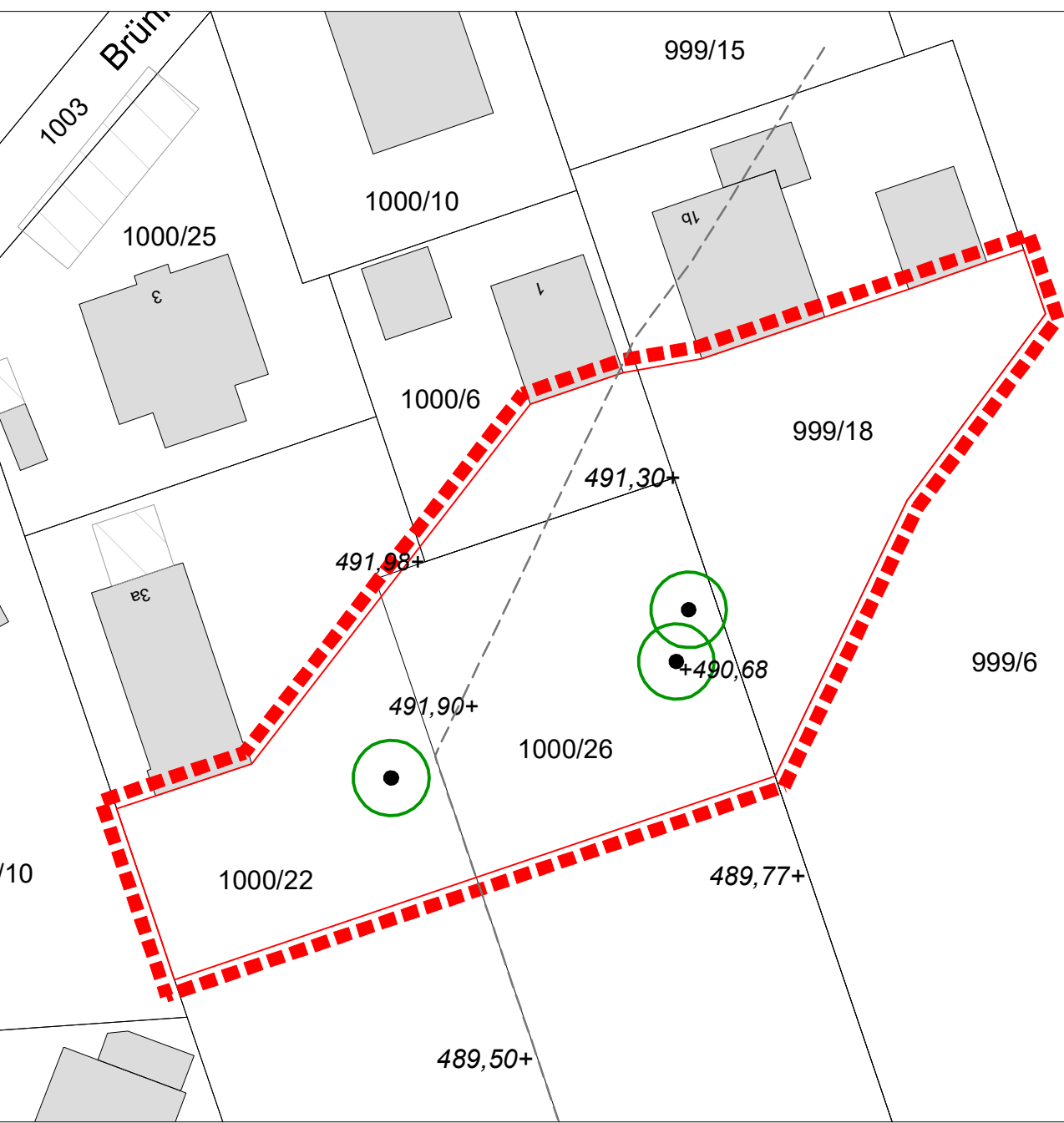


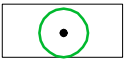


Gemeinde Oberaudorf
Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche die Fl.-Nr. 1000/26, Gemarkung Niederaudorf an der südlichen Brunnsteinstraße

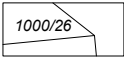
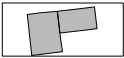
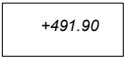
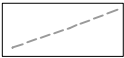
Präambel
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgende Satzung

Satzung
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000.
§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit
Im Bereich der in § 1 festgelegten Grenzen erfolgt eine Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Soweit die Satzung keine anderen Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.
§ 3 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung beträgt für die Fl.-Nr. 1000/22: max. 80m² für die Fl.-Nr. 1000/26: max. 150m² für die Fl.-Nr. 999/18: max. 80m² Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
 - 1.2 Die maximale seitliche Wandhöhe (WH) beträgt 4,00m, gemessen von der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FF) im Erdgeschoß (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die OK FF EG darf maximal 30 cm über den Höhenbezugspunkt von 492,00müNN zuliegen kommen. Im Falle eines Anbaus auf den Fl.-Nr. 1000/22 und 999/18 ist die OK FF EG auf die gleiche Höhe wie die der Bestandsgebäude zu situieren.
- 2. Grünordnung
 - 2.1  Baumbestand zu erhalten. Während der Bauphase im Nahbereich von Bestandsbäumen und dem Waldrand sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) zu beachten. Zwischen Kronenrand der zu erhaltenden Bäume und der Baugrube ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.
 - 2.2 Die unbebauten Flächen des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
 - 2.3 Im Falle von An- oder Neubauten ist auf den jeweiligen Grundstücken mind. 1 heimischer Laubbaum der 2. Wuchsordnung mit StU12/14 zu pflanzen. Dieser darf auch außerhalb des Satzungsgebiets auf den südlichen Teilen der Flurstücke gepflanzt werden.
 - 2.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 3. Sonstige Planzeichen
 - 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

Hinweise durch Planzeichen und Text (I)

- 1.  bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude auf den benachbarten Grundstücken
- 3.  bestehende Geländehöhen in müNN gemäß Vermessung durch Architekturbüro Gfäller, Oberaudorf, 2022
- 4.  25m Abstandslinie zum Waldrand: Gefährdungsfläche für Windwurf. Innerhalb der Gefährdungslinie ist eine verstärkte Dachkonstruktion vorzusehen, um bauliche Schäden durch Windwurf im angrenzenden Wald zu vermeiden.
- 5. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 6. 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.
- 7. 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.
- 8. 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-M102 zu planen.

Hinweise durch Planzeichen und Text (II)

- 9. 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. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude ist 25 cm über dem Gelände als Mindestmaß zu errichten. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.
- 10. Altlasten: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.
- 11. Landwirtschaft: Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden.
- 12. Artschutz: Leuchtkörper dürfen nach oben kein Licht abstrahlen, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Zudem ist Streulicht in die benachbarten Flächen zu vermeiden. 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.

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

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

Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also in den Wintermonaten zwischen dem 30.09. und 01.03.eines jeden Jahres zulässig.
- 13. Wasserrechtliche Genehmigung im Nahbereich von Gewässern: Baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60 m am Fischbach, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in der Sitzung am 25.10.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1000/26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom 25.04.2023 hat in der Zeit vom 24.05.2023 bis 26.06.2023 stattgefunden. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 stattgefunden.
- 3. Die Gemeinde Oberaudorf hat in der Sitzung vom 24.10.2023 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen und mit Beschluss des Gemeinderates die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.10.2023 als Satzung beschlossen.
- 4. Ausgefertigt, Oberaudorf, den _____

(Siegel)

Dr. Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister

- 5. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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 _____

(Siegel)

Dr. Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Einbeziehungssatzung
für Teilflächen der Fl.-Nr. 1000/22, 1000/26 und 999/18,
Gemarkung Niederaudorf an der südlichen Brunnsteinstraße

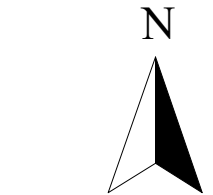
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Bad Kohlgrub, den 24.10.2023



Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 25.04.2023
geändert: 25.07.2023
24.10.2023



M 1 : 500
Koordinatensystem UTM-32

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Gehmweg 1
D-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

AGL