

GEMEINDE OBERAUDORF
LANDKREIS ROSENHEIM

NEUAUFSTELLUNG TEILFLÄCHE AUS BEBAUUNGSPLAN NR. 6
ÖSTLICH DER AUERBACHSTRASSE,
SÜDLICH DER SUDEFELDFSTRASSE

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberaudorf erlässt gem § 2 Abs. 1, § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 BGBl. I S. 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 30.12.2015, diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Nutzung
- Baugrenze
- WH 6,5 Maximalmaß der Wandhöhe (z. B. 6,5 m)
- Parzellen 1 - 4: 6,50 m
- Parzellen 5 - 12: 6,00 m
- Parzellen 13 - 22: 5,40 m
- 0,29 GRZ Grundflächenzahl (z.B. 0,29)
- 0,4 GFZ Geschosflächenzahl (z.B. 0,4)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 2)
- Firstrichtung
- 4,0 Maßzahl (z.B. 4,0 m)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung
- Ga Garage
- St Stellplatz
- TG Tiefgarage
- TR Tiefgaragen-Rampe
- △ Garageneinfahrt

Verkehrsfläche

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Einbahnverkehr
- F Fuß- und Radweg
- öffentl. Stellplatz

Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche mit Pflanzauflagen
- Baum zu pflanzen 1. oder 2. Ordnung
- Baum zu pflanzen Standortvorschlag

Hinweise

- Flurstücksgrenze mit Nummer
- Grundstücksgrenze Vorschlag
- Nummer des Grundstückes (z.B. 1)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke.
- 1.2 Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14. Abs. 1 BauNVO sind zulässig, wenn sie an die Garage, bzw. an das Hauptgebäude angebaut werden.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3.1 Es sind zwei Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze zulässig.
- 1.3.2 Die seitliche Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
Hausparzellen 1 - 4: 6,50 m
Hausparzellen 5 - 12: 6,00 m
Hausparzellen 13 - 22: 5,40 m

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt) und der Oberkante der Dachhaut (am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand) an der Traufseite. Die OK des FFB im Erdgeschoß darf max. 30 cm über dem Höhenbezugspunkt im zugehörigen Bereich der Grundstückszufahrt liegen.

- 1.4 Geländemodellierungen sind bis max. +10 cm zulässig, bezogen auf den Höhenbezugspunkt an der Grundstückszufahrt.
- 1.5 Das Maß der Nutzung ist je Parzelle mit GRZ und GFZ festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweilige Parzellengröße, wie sie in der Planzeichnung als vorgeschlagene Grundstücksgrenze eingezeichnet ist.
- 1.6 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, bei den Parzellen 1,2,3 und 5 jeweils max. 5 Wohneinheiten.
- 2. Bauweise, überbaubare Flächen**
- 2.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22. Abs. 2 BauNVO als festgesetzt.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.3 Wintergärten dürfen an einer Gebäudeseite mit max. 1,5 x 5,0 m auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angebaut werden. Die Flächen dürfen um deren Maß die festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschreiten.
- 2.4 Die Abstandflächen gem. Art. 6 BayBo sind einzuhalten.
- 2.5 Firstrichtungen der baulichen Anlagen sind parzellenweise zwingend festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 3.1 Die Garagen dürfen nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen auf dem Baugrundstück errichtet werden. Stellplätze liegen grundsätzlich auf den Baugrundstücken.
- 3.2 Für alle Wohneinheiten mit einer Wohnfläche bis 80 m² ist mindestens 1 Garage / Stellplatz erforderlich. Über 80 m² Wohnfläche 2 Garagen/Stellplätze.
- 3.3 Garagen sind mit Sattel-, Pult-, Flachdächern auszuführen.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Haupterschließungsstraßen werden in einer Breite von 5,8 - 6,0 m ausgebaut. Die versiegelte Fahrbahnbreite beträgt 4,5 m, die beidseitigen Versickerungstreifen aus Mineralbeton betragen 0,5 m und 0,8 m.
- 4.2 Einbahnstraßen werden in einer Breite von 3,4 m, der jeweilige randliche Versickerungstreifen mit Mineralbeton 0,3 m und 0,8 m.
- 4.3 Straßen und Plätze sind mit Baumstandorten zu gestalten, die Fahrbahn in der jeweils entsprechenden Fahrbahnbreite auszubauen geführt durch Einzelbäume. Die Restbereiche der Plätze mit Baumstandorten werden mit Großsteinpflaster mit breiter Rasenfuge gestaltet.
- 4.4 Private Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.
- 4.5 Fuß- und Radwege werden in der im Bebauungsplan vorgesehenen Breite wassergebunden ausgebaut.

5. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

- 5.1 Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die jeweiligen Anschlusspunkte sind durch die bestehende Bebauung vorgegeben.

6. Freiflächen und Grünordnung

- 6.1 Pflanzgebot für Baugrundstücke
Die privaten Baugrundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- 6.2 Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 6.3 Für Bauvorhaben ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.
- 6.4 Pflanzgebot für Einzelbäume
Straßenverkehrsgrün in den Erschließungsstraßen
Aufbau eines durchgrünten Straßencharakters durch Baumpflanzungen in den Straßen-/Platzbereichen
- Acer platanoides ‚Emerald Queen‘ (Sipthahorn)
Hochst. 3 xv, StU 18/20 cm
- Sorbus aria (Mehlbeere)
Hochst. 3 xv, StU 18/20 cm

- 6.5 Private Grünflächen
Bäume in privaten Grünflächen sollen einen Hochst. 3 xv StU von mindestens 14 - 16 cm aufweisen. Ausgenommen sind Obstbäume. Artenauswahl: s. Liste Bebauungsplan! Die Baumstandorte in den Parzellen sind Vorschläge. Diese können in einem Radius von 5 m geändert werden.
- 6.6 Einfriedung durch Hecken
Geschnitene Hecken sind zugelassen. Artenauswahl s. Liste, Höhenbeschränkung 1,20 m.
- 6.7 Einfriedung
6.7.1 Folgende Einfriedungsarten sind an den Straßenseiten möglich:
- a: senkrechter Hanickelzaun, max. 1,0 m Höhe
- b: senkrechter Lattenzaun, max. 1,0 m Höhe

Zwischen Oberkante Gelände und Zaun muss ein Abstand von 15 cm eingehalten werden. Kantensteine, Sockelmauern usw. sind nicht zugelassen. Als Farbstrich sind Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz zu verwenden.

- 6.8 Baumscheiben in Hofartigen Straßenaufweitungen aus Granit (Großsteinpflaster mit durchlässigen Fugen), Durchmesser der Pfisterscheibe 4,0 m.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 7.1 Höhenentwicklung der Gebäude ist Parzellenbezogen festgesetzt.
- 7.2 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- 7.3 Zulässige Dachneigung: 20 - 24 °
- 7.4 Als Dacheindeckung sind kleinteilige Dachplatten zulässig.
- 7.5 Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Wasseraufbereitung sind ohne Dachaufständerung in der Ebene der Dachneigung auszuführen.
- 7.6 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.7 Dachüberstände sind entsprechend dem typischen Ortsbild, mind. 75 cm, auszuführen.

- 7.8 Fassaden sind klar und ruhig zu gestalten, unrythmische Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden. Glänzende und reflektieren Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- 7.9 Als Fassadenmaterial sind Putz, Holz und deren Kombination zulässig.
- 8. Wasserrechtliche Belange**
- 8.1 Bei Errichtung von Kellergeschossen sind diese wasserdicht auszuführen (weiße Wanne).
- 8.2 Öffnungen an den Gebäuden, gleich welcher Art, bis über Gelände, sind so dicht zu gestalten, dass wildabfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- 8.3 Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen, Abgrabungen, etc.), die über das festgesetzte zulässige Maß unter Pkt.1.4 festgesetzt, durchgeführt werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

C. HINWEISE

- 1. Die bestehenden Grundstücksgrenzen innerhalb des Änderungsbereiches werden aufgehoben. Die Flächen werden neu aufgeteilt und zugeordnet.
- 2. Eigentümer und Bewohner, vor allem im südlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung haben die von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmmissionen, gegebenenfalls auch frühmorgens bzw. abends (vor 6 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr) und an den Sonn- und Feiertagen zu dulden.
- 3. Für die einzelnen Baumaßnahmen erfolgt eine Höhenabnahme durch die Gemeinde Oberaudorf. Diese Höhenabnahme erfolgt nach Fertigstellung der Sauberkalsschicht, vor Ausführung der Betonierarbeiten für die Bodenplatte im Kellergeschoss bzw. im Erdgeschoss. Der Abnahmetermin ist mit der Gemeinde Oberaudorf rechtzeitig zu vereinbaren.
- 4. Flachdächer können auch begrünt werden.
- 5. „Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der TREGNW (AIIMBI. Nr. 1/2009 S. 4) <<https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbt/2009/01/allmbt-2009-01.pdf>> in das Grundwasser einzuleiten.
- 6. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Bei der Erschließung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sind die Kapazitätsgrenzen der kommunalen Wasserversorgungsanlage, insbesondere der Umfang der wasserrechtlichen Genehmigungen für die Haslachquellen und den Brunnen Mühlau zu beachten.

- 7. Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standorts bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrunds. Im Untergrund stehen Schwemmkegelablagerungen an, die in ihrer Zusammensetzung kleinräumig wechselnd vorliegen können und rd. 20 m über dem Inntal liegen. Im Untergrund können gut Wasser durchlässige Strukturen (Kiese, Steine, Sande) bis bindige, Wasser hemmende Abschnitte (Schluffe und Feinsande) in wechselnden Schichtenfolgen angetroffen werden. Auch Settone, die sich mit den Schwemmkegelablagerungen verzahnen und gespannte Grundwasservorkommen ab ca. 20 m unter Gelände überdecken, können nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Eingriffe in alllastenverdächtige Bereiche (z.B. künstliche Auffüllungen, Bodenverunreinigungen) müssen ausgeschlossen sein. Bohrungen sind der zuständigen Wasserrechtsbehörde mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.

Nutzungsformen

- Grundwasserwärmepumpenanlagen:
Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann oberflächennahes Grundwasser als zeitlich unregelmäßig auftretendes Grundwasservorkommen angetroffen werden. Ein thermisch nutzbares Grundwasser wird erst zwischen 15 und 25 m unter Gelände erwartet, vorausgesetzt dass keine gespannten Grundwasserverhältnisse vorliegen und keine bindige, Grundwasser schützende Deckschichten durchbohrt werden. Die Nutzbarkeit des Grundwassers für thermische Zwecke muss von einem Planungsbüro im Einzelfall geprüft werden.

- Erdwärmesondenanlagen (vertikal):

Im Planungsgebiet können Bohrungen für Erdwärmesonden an einer bestimmten Bohrtiefe ungünstige Untergrundverhältnisse (teflere und gespannte Grundwasserleiter) im Sinne des „Leitfadens Erdwärmesonden in Bayern“ (<<http://www.waermepumpe.de/fileadmin/grafik/pdf/broschue-ERDS.pdf>>) erschließen. Die Nutzbarkeit des tieferen Untergrunds für thermische Zwecke muss von einem Planungsbüro im Einzelfall geprüft werden. Nach Prüfung der Bohranzeige durch das Landratsamt Rosenheim kann sich der Einsatz von Erdwärmesonden unter Umständen auf geringe Bohrtiefen beschränken und erfordert in der Regel ein Wasserechtsverfahren.

- Erdverlegte Kollektoren (horizontal):

Der Bau von erdverlegten Kollektoren in Verbindung mit einer Wärmepumpenanlage ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien, z.B. VDI 4640, grundsätzlich möglich. Eine wasserrechtliche Behandlung der Baumaßnahme kann erforderlich werden, wenn auf Grundwasser eingewirkt wird.

- 8. Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 9. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18 915, Kapitel 7.4 und DIN 19 731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

D. FRÜHERE BEBAUUNGSPLÄNE

Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 6, Neuaufstellung Teilfläche, ersetzt eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 6 östlich der Auerbachstraße, südlich der Sudelfeldstraße.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat Oberaudorf hat in der Sitzung vom 27.10.2015 die Neuaufstellung einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr.6 "Östlich der Auerbachstraße, südlich der Sudelfeldstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2015 bis 05.01.2016 beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2015 bis 05.01.2016 öffentlich ausgestellt.
- 4. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Straßenausschusses vom 01.03.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- Oberaudorf, den
- Hubert Willguber
Erster Bürgermeister
- 5. Ausgefertigt
Oberaudorf, den
- Hubert Willguber
Erster Bürgermeister
- 6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Oberaudorf, den
- Hubert Willguber
Erster Bürgermeister

NEUAUFSTELLUNG TEILFLÄCHE AUS BEBAUUNGSPLAN NR. 6

ÖSTLICH DER AUERBACHSTRASSE, SÜDLICH DER SUDEFELDFSTRASSE

ENTWURF	DATUM	21.10.2015
FASSUNG		12.11.2015
		02.03.2016

M 1 : 1000

ARBEITSGEMEINSCHAFT:

<p>BEBAUUNGSPLAN:</p> <p>ranner funk architekten 80336 München · Isarvorstadt 14 tel. 089/550 889 85 · fax 089/550 889 86</p>	<p>GRÜNORDNUNGSPLAN:</p> <p>planungsbüro steinert landschafts + ortsplanung grafiker: 26 83206 Dornsee tel. 098426199</p>
--	--