

Teilbebauungsplan

für das Gebiet "In der Erlenau" der Gemeinde Oberaudorf, Krs. Rosenheim

Der Gemeinderat Oberaudorf erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 10.8.1979 (BGBl I S. 2256), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.5.1978 (GVBl S. 353), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.10.1974 (GVBl S. 513), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl S. 1763) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 10.1.1965 (BGBl I S. 21) in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als **Satzung** :

1.000 Festsetzungen

1.100 Planzeichen



Grenzen des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Fläche für Garagen



Fläche für Umformerstation



Firstrichtung des Hauptgebäudes



Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen

I + DG

Zulässig 1 Vollgeschoß und 1 ausgebautes Dachgeschoß. Zul. Kniestockhöhe max. 1.95 m.

II

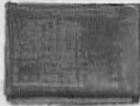
Zulässig bis zwei Vollgeschosse, Kniestock über dem OG max. 0.40 m.

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Grünfläche



Flächen für die Forstwirtschaft

- 1.200 Art der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung
- 1.210 Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (gem. § 4 der Baunutzungsverordnung) festgesetzt.
- 1.211 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.212 Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.213 Ausnahmen können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.
- 1.214 Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 6 BauNVO zulässige Ausnahme (Ställe für Kleintierhaltung) wird in Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.300 Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet darf höchstens betragen:
1. Bei 1 Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (I + DG)

Grundflächenzahl	0.2
Geschoßflächenzahl	0.4
 2. Bei 2 Vollgeschossen (II)

Grundflächenzahl	0.2
Geschoßflächenzahl	0.4,

soweit nicht für einzelne Grundstücke in den Parzellen selbst andere Nutzungszahlen angegeben sind.
 3. Zur Vermeidung von Zweitwohnungen und einer zu hohen Wohnungsdichte werden in dem Bereich zwischen der vorhandenen Siedlung Erlenau und der ausgewiesenen Erschließungsanlage, eingegrenzt durch das Planzeichen , nur Ein- und Zweifamilienhäuser oder Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zugelassen. Bei Einhaltung der Kniestockhöhe von 0.40 m ist der Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnräumen möglich, wenn keine selbständige weitere Wohnung entsteht.

- 1.310 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.
- 1.320 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

- 1.330 Geringere als die gesetzlichen Abstandsflächen können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Voraussetzung ist, daß das Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche errichtet wird, und daß die Mindestabstandsfläche nach BayBO Art. 6 (3) Ziff. 1 eingehalten wird.
- 1.340 Garagen sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zu errichten. Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, können sie auch innerhalb der sonstigen überbaubaren Fläche erstellt werden. Bei Grundstücken, auf denen keine überbaubaren Flächen für Garagen festgelegt sind, sind die Garagen innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen zu errichten.
- 1.350 Freistehende Garagen müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung von $15 - 20^\circ$ erhalten.
- 1.351 Fertigaragen aus Wellblech, Wellasbest oder außen nicht verputztem Holzfachwerk sind nicht zulässig.
- 1.360 Der Lärmschutzwall entlang der Autobahn A 93 ist lückenlos in einer Höhe von 5,00 m, gemessen von Fahrbahnniveau, anzulegen. In den am Wall liegenden Gebäuden sind die Schlaf- und Ruheräume auf die lärmabgewandte Westseite zu legen. Außerdem ist bei diesen Gebäuden auf einen erhöhten Lärmschutz, insbesondere auch auf den Einbau von Schallschutzfenstern, zu achten.
Die Traufhöhe dieser Gebäude wird an der Ostseite auf 4,00 m und auf der Westseite auf 5,50 m begrenzt. Die Neigung der ostseitigen Dachflächen muß jeweils konstant 20° betragen.
- 1.400 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 1.500 Untergeordnete Nebenanlagen, gleichwohl ob bauaufsichtlich genehmigungspflichtig, anzeigepflichtig oder nicht, sind unzulässig. Sie können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen.
- 1.600 Gestaltung:
- 1.610 An den besonnten Hausseiten sollen Balkone angebracht werden. Wenn deren Länge aus architektonisch-gestalterischen Gründen mehr als $1/3$ der Gebäude- bzw. Wandlänge erfordert, können Ausnahmen in Bezug auf die Berechnung von GRZ und GFZ sowie hinsichtlich Einhaltung der Baugrenzen gemacht werden.
- 1.620 Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von $18 - 24^\circ$ auszubilden.

- 1.630 Die Eindeckung von Satteldächern hat in allen Fällen aus rotbraunem Beton- oder Tonmaterial zu erfolgen. Dachausbauten, welche aus der Dachfläche hervortreten, sind nicht zulässig. Auch balkon- und terrassenförmige Dacheinschnitte werden nicht gestattet. Dachflächenfenster sollen die Größe von 1.00 qm nicht überschreiten.
- 1.640 Grundstückseinfriedungen, gleich welcher Art, müssen an Straßenzügen 1.00 m hoch sein. Eine evtl. Hinterpflanzung darf die Höhe von 1.50 m nicht überschreiten, in Sichtdreiecken die Höhe von 1.00 m
Zulässig sind:
Einfriedungen aus senkrechten und gekreuzten Lattenzäunen, wobei die senkrechten Zwischenpfosten hinter der durchgehenden Einzäunung zu liegen hat. Außerdem sind Natursteinsäulen im entsprechenden Ausmaß, die nicht von Lattenzäunen verdeckt sein müssen, zulässig. Einfriedungen in Form von verputztem, geschlossenem Mauerwerk oder unverputztem Betonmauerwerk sind nur an Einfahrten und Zugängen zulässig. Sie müssen sich jedoch harmonisch an das gesamte Bauwerk und an die sonstige Einzäunung anfügen, wobei eine entsprechende Abdeckung der Mauer vorzusehen ist.
Reiner Drahtmaschenzaun ist an Verkehrsflächen nur in Verbindung mit einer Hinterpflanzung zulässig, die mindestens Zaunhöhe haben muß. Andernfalls darf er nur an seitlichen und rückwärtigen, nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ausnahmen über die Einfriedungsart und -höhe an der Straßenseite können zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf die bestehende Einfriedung des Nachbargrundstückes aus gestalterischen Gründen notwendig erscheint.
- 1.650 Um die Siedlung in die Landschaft einzubinden, ist auf jeder Bauparzelle - mindestens aber je 300 qm Grundstücksfläche - an geeigneter Stelle ein Baum bodenbeständiger Art zu pflanzen, dessen Endzustand mindestens die Firsthöhe des Hauses erreicht.
Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Bernhard Loose in der Fassung vom -5. 4. 82 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.500

Hinweise:



Bestehende Grundstücksgrenzen

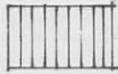
Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

483

Flurstücknummer



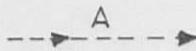
Vorhandene Wohngebäude
mit bestehender Firstrichtung



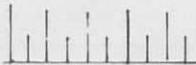
Vorhandene Nebengebäude und
überdachte Flächen



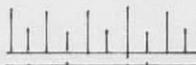
Hauptleitung der Wasserversorgung



Hauptleitung der Abwasserbeseitigung



Böschung



Lärmschutzwall



3.000

Begründung:

Die Gemeinde Oberaudorf hat gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in eigener
Zuständigkeit und Verantwortung dem Teilbebauungsplan für das Gebiet
"In der Erlenu" aufgestellt.

Seine Aufstellung wurde vom Gemeinderat am 12.6.1978 beschlossen. Der Teilbebauungsplan wurde aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberaudorf entwickelt. Sein Geltungsbereich umfaßt 2,57 ha.

Die Aufstellung war notwendig, um eine verbindliche Festsetzung der Nutzung der Grundstücke, sowie eine geordnete Bebauung durch Baulinien, Baugrenzen und dergleichen zu erhalten. Mit der bereits vorhandenen Bebauung bildet die neue Planung hinsichtlich der Straßenführung und dem Maß der baulichen Nutzung eine organische Erweiterung.

Im besonderen sind Anlaß und Aufgabe der Planung die Konkretisierung der im Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegten Ziele, nämlich vorrangig die Verbesserung der Altersstruktur der Bevölkerung durch Bindung einheimischer junger Familien. Die Gemeinde hat deshalb aus den Grundstücken Fl.Nr. 480 und 483 bereits rd. 10.000 qm zur Weitergabe an einen nach strengen Richtlinien privilegierten Bewerberkreis erworben. Für die restlichen Flächen sind entsprechende schuldrechtliche Vereinbarungen entweder bereits notariell beurkundet oder aber seitens der Eigentümer schriftlich zugesagt.

Das Baugebiet wird erschlossen

- verkehrsmäßig durch den Bau einer 6,00 m breiten Erschließungsstraße von der Kaiserstraße in Richtung der BAB und nach Norden abzweigend auf die Erschließungsstraße in der Siedlung Erlenau sowie durch Ausbau der Kaiserstraße auf 6,00 m Breite.
- abwassertechnisch durch den Bau eines Abwasserkanals in der neuen Erschließungsanlage mit Anschluß an die zentrale Kläranlage der Gemeinde,
- zur Trinkwasserversorgung mit dem Bau einer Wasserleitung in der neuen Erschließungsanlage durch die Gemeindegewerke,
- zur Stromversorgung durch ein Erdkabel von der bereits vorhandenen Transformatorstation an der Kaiserstraße, das ebenfalls durch die Gemeindegewerke verlegt wird.

Die gesamten Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Die hierfür entstehenden Kosten werden bis zu 90 % auf die jeweils erschlossenen Bauparzellen umgelegt, bzw. in Form von Erschließungs- und Herstellungsbeiträgen entsprechend den gemeindlichen Satzungen und Versorgungsbedingungen von den jeweiligen Grundstückseigentümern erhoben.

- a) der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom ..14.12.81... bis ..14.1.82... in Oberaudorf (Rathaus) öffentlich ausgelegt.



Oberaudorf, den 24. 11. 82

Gemeinde

[Handwritten Signature]

Rechenauer
1. Bürgermeister

- b) Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ...2.6.10.82... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Oberaudorf, den 24. 11. 82

Gemeinde

[Handwritten Signature]

Rechenauer
1. Bürgermeister

- c) Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ...24.6.82... Nr. ^{IV/R-1-610-1/3} ~~635-3/12~~ gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 4.7.1978 (GVBl 1978, S. 432) genehmigt.

(Siegel)



Rosenheim
~~Oberaudorf~~, den 6. 12. 1982

Sitz d. Genehmigungsbehörde

I. A.

[Handwritten Signature]

Maier

- d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 27. 10. 82 bis ...10.11.82... in Oberaudorf gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 27. 10. 82 ortsüblich durch Anschlag a.d. Anschlagtafeln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 2 BBauG rechtsverbindlich.



Oberaudorf, den 24. 11. 82

Gemeinde

Rechenauer
Bürgermeister

ORIGINAL

TEILBEBAUUNGSPLAN IN
OBERAUDORF-ERLENAU
IM BEREICH DER BUNDESAUTOBAHN
LANDKREIS ROSENHEIM

M 1 : 1 0 0 0

ARCHITEKT :

DIPL. ING. ARCHITEKT
WILKE TROEBST
PUTZIGERSTRASSE 54
8000 MÜNCHEN 81
TELEFON 089/93 15 74

DIPL. ING. ARCHITEKT
WILKE TROEBST
8000 MÜNCHEN 81
PUTZIGERSTRASSE 54 TEL. 931574

	1. 9. 1981
ÄNDERUNG	1.12. 1981
"	5.4. 1982
"	27.7. 1982

DIESE ZEICHNUNG WURDE NACH KATASTERUNTERLAGEN DES VERMESSUNGSAMTES
VERVIELFÄLTIGT FÜR DAMIT VERBUNDENE UNSTIMMIGKEITEN WIRD NICHT GEHAFTET.