

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 41 der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan **„Rosenheimerstraße – Bahnhofallee“**

Fl, Nr. 346/6 Gem. Oberaudorf

Begründung:

Bearbeitung:

Datum: 30. Juni. 2017

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

CORINNA FLEMMING REINHOLD FRICKE

TELEFON:08061/14 69 FAX:08061/35 07 87

JAKOB-RUPP-STRASSE 6 83043 BAD AIBLING

E-MAIL: FLEMMING-FRICKE@T-ONLINE.DE

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Herr Hans Felder erwarb das Grundstück von der Erbgemeinschaft Spötzl und beabsichtigt auf der Fl. Nr. 346/6 ein Mehrfamilienwohnhauses + Ladenbereich mit Tiefgarage zu bauen.

Aus diesem Grund wurde eine Voranfrage bei der Gemeinde eingereicht und vom Bauausschuss am 15. 09. 16 behandelt.

Am 25. 10. 16 beschloss der Gemeinderat nur für das Grundstück Fl. Nr. 346/6, Gemarkung Oberaudorf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Rosenheimerstraße – Bahnhofallee“.

Die 18. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41 wird nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt



Ansicht Rosenheimer Straße

Planungsgrundlagen:

Digitale Flurkarte für das Grundstück, Lageplan M 1:1000 in PDF-Form vom Vermessungsamt Rosenheim. Bauvoranfrage von Herrn Felder vom Okt. 2016.

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

A) Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 346/6 Gemarkung Oberaudorf, zwischen Rosenheimer Straße und der Bahnhofallee, am Rand des Dorfzentrums der Gemeinde Oberaudorf.

Der Geltungsbereich ist heute ein Teil eines Minigolfplatzes und beträgt 1.747 m².

B) Erfordernis der Planaufstellung:

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

C) momentane Nutzung:

Das Plangebiet wurde bislang als Minigolfplatz genutzt.

D) städtebauliche Zielsetzung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne einer Innenentwicklung, innerhalb einer bestehenden Straßenzeile und Dorfbereichs ein bislang unbebautes Grundstück in die städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Ortsteils mit typischer Nutzung mit einzubeziehen.

Die städtebauliche Prägung der Umgebung entspricht der Prägung des Gebiets im Bebauungsplan.

E) Auswirkungen der Planung / Begründung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.747 m² deutlich erfüllt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig.

Das Schließen der Baulücke und Nachverdichtung an der Rosenheimer Straße ist städtebaulich sinnvoll. Der Neubau fügt sich in die bereits vorhandenen Strukturen der unmittelbaren Umgebung ein. Der Charakter der Rosenheimerstrasse bleibt gewahrt. Durch den Neubau wird das Laden- und Gaststättenangebot im Norden Oberaudorfs an das Dorfzentrum angeschlossen.

Im Sinne der Nachverdichtung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Grundstücken wird hier ein Wohn- und Geschäftshaus festgesetzt, welches sich in die bereits vorhandenen Strukturen, die in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind, einfügt.

Das Bebauungsplangebiet wird als MI Mischgebiet ausgewiesen. Nach Art. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es besteht ein Planungserfordernis für die überwiegende Wohn-Nutzung des geplanten Neubaus aufgrund der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Der Anteil von Gewerbeflächen wird auf die Erdgeschosszone an der Rosenheimerstrasse begrenzt.

Da die bestehenden Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft in der Rosenheimerstrasse eine eindeutige Mischgebietsprägung aufweisen, fügt sich das geplante Gebäude in die umgebende Bebauung ein.

Derzeitige gewerbliche Nutzung der unmittelbarer Nachbarschaft:

Rosenheimerstr. 22 :	Nahkauf / Rewe-Markt Wimmer / Zahnärzte am Hocheck
Rosenheimerstr. 24 :	Haushaltswaren Baumann
Rosenheimerstr. 27 :	Pizzeria Rolleria / Getränkemarkt Wimmer
Rosenheimerstr. 28 :	Allrad-Auto Herfurtner / Lieferservice Mamma Lucia/ Adina Ristorante Pizzeria
Rosenheimerstr. 29 :	Blumen Audorfer / Krankengymnastik Herrmann / Bestattungsinstitut Aufinger
Rosenheimerstr. 30 :	Paketshop Hermes / Flugschule Logopädie und Physiotherapie im Sportwerk /
Rosenheimerstr. 31 :	Ferienwohnung Peyerl / Rechtsanwalt Klughardt

F) Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Nutzung „Mischgebiete“ (MI) nach Art. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsgebiet ist hauptsächlich Wohnnutzung vorgesehen. Eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus ist nach Art. § 6 BauNVO möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die GRZ des Hauptgebäudes beträgt Grundflächenzahl 0,8 nach § 19 BauNVO. Die Wandhöhen werden in den Regelschnitten festgesetzt, die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Das Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss, um noch senkrechte Fenster einplanen zu können. Das Dachgeschoss ist gegenüber dem unteren Geschoss zurückzusetzen.

3. Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO, d.h. die Hauslänge muss kleiner als 50,0 m sein.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude wie Gartenhäuser, Müllhäuser, etc. nicht zulässig. Die notwendigen Räume sind entweder am Gebäude oder unter der Überdachung der Tiefgaragenabfahrt zu planen.

4. Gestaltung der Gebäude:

Bei den textlichen Festsetzungen ist auf nachbarliche Bebauung Rücksicht zu nehmen. Das Material, Farbe, Dachneigung und Höhe ähnelt der Nachbarbebauung. Auch die Werbeanlagen sollten in das Dorfbild passen und somit nicht zu groß geplant werden.

5. Stellplätze

Die Lage der Stellplätze und Zufahrten sind in dem Bebauungsplan festgesetzt, auch die Lage der Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt ist im Bebauungsplan dargestellt.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf in der aktuellen Fassung.

6. Grünordnung:

Für die Art der Bepflanzung der Grünfläche auf dem Baugrundstück sind einheimische Arten zu verwenden. Die Auswahl der Pflanzen wird dem Bauherrn so weit als möglich übertragen. Die Lage der neu zu pflanzenden Bäume, die Pflanzgröße und die Pflanzzeit wird festgesetzt.

Der Baumschutz der vorhandenen Bäume ist ebenfalls geregelt .

Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen,

Befestigte Flächen + Entwässerung

Die Fläche befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Dach- und Oberflächenentwässerung soll mit den entsprechenden Maßnahmen nur auf dem Grundstück erfolgen.

Keller sind wasserdicht (weiße Wanne) auszuführen.

Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, wird empfohlen Niederschlagswasser von befestigten Flächen unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zu versickern. Rigolen und insbesondere Sickergruben zur Beseitigung von Regenwasser sind nur zulässig, wenn sich eine oberflächennahe Versickerung (z.B. über Mulden) nachweislich nicht realisieren lässt.

Spielplatz + Einfriedung wird ebenfalls textlich geregelt.

Bei der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächenplan im M 1:200 beizulegen.

7. Immission:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind einzuhalten.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bei der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Nachweise sind im Zuge des Bauantrages zu erbringen.

8. Natur und Artenschutz:

Auf dem Grundstück, das bis jetzt als ein Teil eines Minigolfplatzes genutzt wird und mitten im Ort liegt, werden besondere Arten der Flora und Fauna nicht zu finden sein, damit ist eine Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 §2 Abs. 4 BauGB nicht notwendig.

Eine Ausgleichsfläche muss ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Bei der Freimachung des Baugrundes muss unbedingt die Brutzeit berücksichtigt werden.

Oberaudorf, den

.....

Hubert Wildgruber
1. Bürgermeister

.....

Reinhold Fricke
Architekt