



M 1:500



Systemschnitt  
M 1:250

Rosenheimer Str. Schnitt A-A

Bahnhofallee Schnitt B-B

**PLANUNGSGRUNDLAGEN:**  
Diese Bebauungsplanänderung wurde über CAD erstellt. Grundstücksdaten sind digital vom Vermessungsamt übermittelt, für den Lagesplan wurde eine PDF-Datei des Vermessungsamtes verwendet, so dass die Maßgenauigkeit nicht gewährleistet werden kann.  
Als Grundlage für die Bebauungsplanänderung ist die Voranfrage vom April 2016 von H. Felder vom Juli 2016.

Leitungstrassen

zur Sicherheit, dass bestehende oder geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das Merkblatt FSGV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV zu beachten.

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben.

**A) GELTUNGSBEREICH**

Geltungsbereich  
Der Bebauungsplan gilt für die Fl. Nr. 346/6  
Gemarkung Oberaudorf

**B) FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung:**

1.1 MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

- 2.1 III zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen
- 2.2 II zulässig sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen ohne Kniestock
- 2.3 Dachneigung 20° - 25°
- 2.4 WH 8,40 Wandhöhe in m maximal zulässig, 8,40 m, gemessen ab 482,35 m üNN
- 2.5 FH 10,70 Firsthöhe in m zulässig, 10,70 m
- 2.6 GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8 nach §19 BauNVO
- 2.7 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl 1,2 nach §20 BauNVO
- 2.8 780 zulässige Grundfläche z.B. GR 780 m<sup>2</sup>
- 2.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Geschossigkeit, Dachform nach BauNVO §16 Abs. 5)
- 2.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach BauNVO §1 Abs. 4
- 2.11 Gewerbe im Erdgeschoss nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 9

**3. Baugrenzen, Firstrichtung**

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Firstrichtung - zwingend
- 3.3 SD Satteldach Dachneigung 20° - 25°  
FD Flachdach  
ZD Zeltdach
- 3.4 Die Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

**4. Verkehrsfläche**

- öffentliche Straße + Gehsteig
- Straßenbegrenzungslinie

**5. Flächen für Tiefgaragen + Stellplätze**

- TG mögliche Fläche für Tiefgarage + Rampe
- mögl. Platz für Stellplätze

**6. Bepflanzung**

- Baumbestand zu erhalten
- Baum zu pflanzen (Pflanzgebot)
- Hecke zu pflanzen (Pflanzgebot)
- Grünfläche

**C) HINWEISE**

- bestehende Grundstücksgrenze
- z. B. 346/6 Flurstücknummer Gemarkung Oberaudorf
- Baubestand (Wohnhaus)
- Garagen- bzw. Nebengebäude Gewerbebau
- geplanter Neubau mit Flachdach mit 1 Geschoss
- geplanter Neubau mit Satteldach mit 3 Geschossen
- geplanter Neubau mit Zeltdach mit 2 Geschossen

**B** Lage der Regelschnitte

Sichtdreiecke  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberflächen ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

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 Geländeveränderungen (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.

**D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Nutzung „Mischgebiet“ (MI) nach Art. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nicht zulässig sind Tankstellen + Gartenbaubetriebe.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 780 qm  
Sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen um 30 % überschritten werden.
- 2.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

**3. Bauweise**

- 3.1 es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Absatz 2 BauNVO.
- 3.2 Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude wie Gartenhäuser, Müllhäuser, etc. nicht zulässig.

**4. Gestaltung der Gebäude**

- 4.1 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 25° erlaubt. Für den 2-geschossigen Anbau an der Rosenheimer Straße wird ein Zeltdach gefordert. Die Satteldächer und das Zeltdach müssen mit roten Dachziegeln gedeckt werden. Bei sonstigen Anbauten sind begrünte Flachdächer, bzw. Dachterrassen möglich.
- 4.2 Das Dachgeschoss ist von den unteren Geschossen zurückzusetzen und mit Holzschalung zu verkleiden. Für die Fassadenfarben sind nur helle Töne zu verwenden.
- 4.3 Kleine Werbeanlagen für das Ladengeschoss sind zulässig.

**5. Stellplätze**

- 5.1 Die Lage der Stellplätze und Zufahrten sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 5.2. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf in der aktuellen Fassung.

**6. Grünordnung**

- 6.1 Für die Bepflanzung der Grünfläche auf den Baugrundstück sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.  
Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- 6.2 Der best. Baumbestand an der Grenze ist vor Beginn der Ausubarbeiten von einer Fachfirma mit entsprechenden Maßnahmen zu schützen.
- 6.3 Für die im Bebauungsplan festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird das Mindestmaß festgesetzt:

Große und mittelgroße Bäume	3xv. mB StU 20 - 25
Stammbüsche	3xv. mB 250 - 300
Sträucher	2xv. mB 150 - 200

- 6.4 Befestigte Flächen + Entwässerung  
Die Fläche befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.  
Pflasterflächen + Terrassen sind wasserdurchlässig auszuführen. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in seitliche Vegetationsflächen abzuführen.

- 6.5 Spielplatz  
Auf dem Grundstück ist eine Spielplatzfläche für Kleinkinder auszuweisen.
- 6.6 Einfriedung  
Der Bereich an der Rosenheimer Straße darf nicht bis zum Haupteingang des Wohngebäudes eingefriedet werden. Mit Sträucher oder Hecke hinterpflanzte Zaune sind nur an der Bahnhofsallee und an der Nord- und Südgrenze erlaubt. Maximale Höhe beträgt 1,0 m.
- 6.7 Der öffentlichen Entwässerungsanlage darf nur Schmutzwasser zugeführt werden. Das Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück durch Sickergruben bzw. Rigolen zu entsorgen.
- 6.8 Freiflächenplanung  
Bei der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächenplan im M: 1:200 beizulegen.

**7. Schallschutz**

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.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in der Sitzung vom 25.10.16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Rosenheimer Straße - Bahnhofallee" beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Nov. 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2017 bis 02.03.2017 beteiligt.
- 3.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2017 bis 02.03.2017 öffentlich ausgelegt.
- 4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 i.V.m. § 13a und § 4a Abs. 3 BauGB erneut von 29.05.2017 bis 13.06.2017 beteiligt.
- 5.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von 29.05.2017 bis 12.06.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- 6.0 Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Straßenausschusses vom 20.06.2017 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberaudorf, den .....  
Hubert Wildgruber  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt  
Gemeinde Oberaudorf, den .....  
Hubert Wildgruber  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz BauGB bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Oberaudorf, den .....  
Hubert Wildgruber  
1. Bürgermeister

**"Rosenheimerstraße - Bahnhofallee"**  
FL. Nr. 346/6 Gem. Oberaudorf

Die Gemeinde Oberaudorf erlässt auf Grund der §10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Art. 4, 5, 6, und 81, der bayrischen Bauordnung (BayBO) folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Lageplan M 1:500  
Systemschnitt M 1:250

Fassung: Entwurf vom Nov. 2016  
geändert: April 2017

Planfassung für Bekanntgabe 30.06.2017

**Planung:**