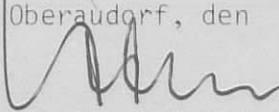


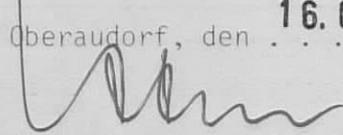
D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz auf die Dauer eines Monats

vom **18.11.85** bis **18.12.85**
in **Oberaudorf, Rathaus** öffentlich ausgelegt.

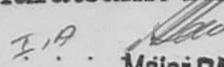
Oberaudorf, den **16.04.86**

(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom **21.01.86** den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Oberaudorf, den **16.04.86**

(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **7.4.1986** Nr. **Tu/R. 1-010-713** gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Verordnung vom 06.07.1982 (GVBL.S. 450) genehmigt.

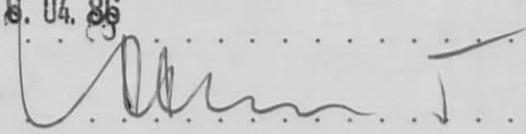


Rosenheim, den **26. MAI 1986**
Landratsamt Rosenheim

Maier RA

4. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Oberaudorf öffentlich zu jedermann Einsicht ab **17.04.86**, gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich aus.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am **16.04.86** ortsüblich durch **Aushang an d. Amtstafeln** bekanntgegeben worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Oberaudorf, den **16.04.86**




Rechenauer
1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERAUDORF
LANDKREIS ROSENHEIM

ORIGINAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

ÖSTLICH DER AUERBACHSTRASSE,
SÜDLICH DER SUDEFELDSTRASSE

2. ÄNDERUNG M 1:1000

Die Gemeinde Oberaudorf erläßt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Art. 91, 5, 6, 9, 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Fertigungsdaten:

ENTWURF - OKTOBER 1984
ERGÄNZUNG FEBR. 1985
ERGÄNZUNG OKT. 1985
ERGÄNZUNG FEBR. 1986

Planung:

Werner Schmidt
Benno Leicher
Architekten Dipl. Ing. FH

Wendelsteinstraße 25
8204 Brannenburg
Tel. 08034/3290

W. Schmidt

Der Bebauungsplan umfaßt:

1 Blatt Planzeichnung M 1 : 1000

1 Blatt Textfestsetzungen mit Planzeichen und Hinweisen

A) FESTSETZUNGEN durch Text und Planzeichen

(Die Reihenfolge ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung:

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Nebenanlagen:

1.2 Untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO ausgenommen Pergolen und Einfriedungen, sind unzulässig

Bei Neubauten und Wiederaufbauten sind bewegliche Abfallbehälter in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Die Mülltonnenschränke sind jeweils auf dem Grundstück in Straßennähe in die Hauptgebäude oder Garagenbauten zu integrieren und wie diese hinsichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2, die der Versorgung mit Elektrizität dienen, sind in den mit Planzeichen nach Nr. 12 hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen.

Trafohäuschen sind entsprechend dem vorgesehenen Standort entweder als Einzelgebäude mit Satteldach oder gemeinsam mit Garagen als ein Baukörper unter Einhaltung der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung unter Nr. 29 zu errichten.

Maß der baulichen Nutzung:

- 1.3 I D. 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß je nach Einzelfestsetzung des Kniestockes im Bebauungsplan Vollgeschoß sein kann.
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Kniestock max 0,40 m über Oberkante Rohdecke
- II D 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß, Kniestock durch Bestand geregelt, max. 0,70 m über Oberkante Rohdecke
- II H 2 Vollgeschosse und Hanggeschoß, Gebäudehöhe im Bestand festgeschrieben.
- III 3 Vollgeschosse, Gebäudehöhe im Bestand festgeschrieben.

1.4 Definition Gebäudehöhe (GH), Kniestock (KN), Oberkante Fußboden-Erdgeschoß (OKF.EG) siehe Nr. 29.1

1.5 Soweit nicht ausdrücklich für zulässig erklärt, dürfen Dachgeschosse nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO sein.

In Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2, Abs. 5 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände gemäß § 20, Abs. 2 BauNVO auf die Geschoßfläche angerechnet.

1.6 160 Maximal zulässige Grundfläche (m²) pro Gebäude (Gebäudegruppe) und Grundstück (Beispiel)

1.7 Für bestehende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt folgende Regelung:
Soweit im Bebauungsplan im einzelnen nicht anders bestimmt, sind die Grund- und Geschoßflächen in Abhängigkeit der zulässigen Vollgeschosse durch die bestehenden Gebäudeaußenfronten festgeschrieben.

1.8 ● Pro Haus sind im WA max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Vor- oder Rücksprünge von diesen Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, usw.) sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

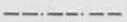
Geringfügige Vorbauten werden in diesem Zusammenhang in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO und § 6 Abs. 3, Satz 7 BayBO wie folgt definiert:

Balkone als landschaftstypische Bauteile bis max. 1,5 m Tiefe ohne weitere Einschränkung.

Erker, Wintergärten, Windfänge, etc. bis 3,00 m Länge, bei max. 1,5 m Breite.

Sind in diesem Bebauungsplan entlang bestehender Gebäudefronten nicht vermaßte Baugrenzen und Baulinien gezeichnet, so ist der Verlauf dieser Baugrenzen und Baulinien durch bestehende Außenfronten der Gebäude festgesetzt.

2.1  Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

2.2  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

Bauweise:

2.3 Soweit im Bebauungsplan im einzelnen nicht anders bestimmt, wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt (gemäß § 22 BauNVO).

2.4  Nur Hausgruppen zulässig.

Abstandsflächen:

2.5 Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt unter Bezug auf Art. 7 BayBO Abs. 1 Ziff. 1.

Für Garagen und deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzungsfläche bis 50 m², die als Grenzbebauung dargestellt sind, ist ein Grenzabstand zur Beibehaltung des Dachüberstandes landschaftstypischer Hausformen und der Ableitung des Regenwassers als Ausnahme möglich.

↔ Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben.

3.0 entfällt

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Die Anzahl der Garagen und Stellplätze je Gebäude richtet sich nach Art u. Anzahl der stellplatzpflichtigen Einheiten.

Stellplatzpflichtige Einheiten sind:
Wohnungen (auch Einliegerwohnungen), Büros, Praxen, Läden, Werkstätten, usw.

Pro stellplatzpflichtiger Einheit wird für ständige Benutzer mindestens eine Garageneinheit gefordert, die entsprechend der Planzeichnung entweder als Einzelgarage (GA), oder als Hausgarage (HGA) ausgewiesen ist.

Pro Wohneinheit sind für Besucher zusätzlich mindestens 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

Für Büros, Praxen, Läden, gewerbliche Einheiten, etc. wird die Anzahl der Stellplätze unter Anrechnung der geforderten Garageneinheiten nach den Richtzahlen gem. der derzeitigen IM-Bek. vom 12.02.1978 festgesetzt.

Im Einzelfall kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Art. 55 BayBO darüberhinaus in Abhängigkeit von der Zahl der ständigen Benutzer- und zu erwartenden Besucher zusätzliche Stellplätze fordern.

4.2 Die notwendigen Garagen und Stellplätze dürfen nur in den in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Flächen auf dem Baugrundstück errichtet werden.

Zur Vermeidung von unbilligen Härten, können Ausnahmen zugelassen werden, soweit die erforderlichen PKW-Stellplätze (Garagen und Freistellplätze) nicht auf den hierfür ausgewiesenen Flächen untergebracht werden können.

4.3 Parksysteme (Doppelparker, Schiebesysteme, etc.) sind nur im Ausnahmefall mit Zustimmung der Gemeinde und Genehmigungsbehörde zulässig.

4.4 Abweichungen von der ausgewiesenen Fläche sind im Einzelfall durch Ausnahmen möglich, soweit dadurch das städtebauliche Gesamtkonzept nicht gestört, die Garagenzufahrten nicht nennenswert geändert und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4.5 Soweit im Bebauungsplan im einzelnen nicht anders bestimmt sind die Garagen und Stellplätze für die gegenwärtige Bebauung durch Bestand geregelt.
Art. 55 Abs. 5 Satz 1 BayBO bleibt unberührt.

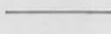
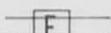
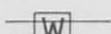
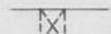
4.6	ST	Fläche für private Stellplätze
	HGA	Fläche für Hausgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen
	GA	Fläche für freistehende Garagen
	TGA	Tiefgaragen (Bestand)

5.0 Flächen für den Gemeinbedarf

entfällt

6. - 10. entfällt

11. Verkehrsflächen

11.1		Straßenbegrenzungslinie
11.2		Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn (soweit noch auszubauen mit Maßangabe)
11.3		Fußweg
11.4		Wohnweg (KFZ-Verkehr nur für Anlieger, Ver- und Ent- sorgung, Müll, Feuerwehr)
11.5		Öffentliche Parkplätze für PKW mit Angabe der Stellplätze
11.6		Einfahrt / Ausfahrt
11.7		Garagenzufahrt
11.8		Durchgang
11.9		Gestaltung der Verkehrsflächen

Querschnitte

Bei Mischflächen (ohne begleitenden Gehsteig) ist die Fahrbahn niveaugleich an die straßenbegleitenden Grünflächen anzubinden.

Flächenteilungen, Entwässerungsrinnen und soweit erforderlich Abgrenzungen von Grünflächen, sind in Großpflastersteinen aus Granit auszuführen.

Einzelstellplätze (z.B. Längsparker) in öffentlichen Verkehrsflächen sind in Rasenpflaster auszuführen.

Gestaltung der Platzflächen siehe unter Grünordnung Nr. 15.12 - 15.13.

Beläge:

Straßenfläche und Fußwege: splittreicher Asphalt

Für alle übrigen nicht bezeichneten Verkehrsflächen wie Garagenvorplätze, hofartige Plätze, private Stellplätze sind folgende Beläge möglich:

- Natursteinpflaster Granit
- Betonsteinpflaster
- Rasenpflaster für Stellplätze

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind benachbarte Stellplätze im gleichen Belag auszuführen.

12. Versorgungsflächen

- Ⓐ Trafostation

13. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

durch Bestand geregelt

14. entfällt

15. Freiflächen und Grünordnung

15.1  Öffentliche Grünflächen

15.2  Verkehrsgrün im Straßenraum als Schotterterrassen befahrbar.

15.3  Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grund Art. 5 i.V. mit Art. 91 Abs. 2 Nr. 3 Bay BO, ergänzt durch die DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen" und den Richtlinien zum "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu sichern.

15.4  Flächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand.
Die Aussagen wie unter Pkt. 15.3 gelten entsprechend.

15.5  Das Orts- u. Straßenbild prägende, geschnittene Hecken.

15.6 Pflanzgebot für Baugrundstücke:
Die Freiflächen 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.

15.7 Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind - sofern funktional möglich - mit Rankgewächsen zu versehen.

15.8 Für Bauvorhaben, die 3 Wohneinheiten überschreiten, ist die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genehmigen zu lassen.
Im Freiflächengestaltungsplan müssen detaillierte Material- und Pflanzangaben enthalten sein.

15.9  Pflanzgebot für Einzelbäume

15.9.1 Straßenverkehrsgrün

 a. In der Herbst- und Frühlingsstraße Aufbau eines alleearartigen Straßencharakters mit

- Acer platanoides 'Emerald Queen' - Spitzahorn
Hochst., 3-4xv, StU 20/25 cm

oder alternativ:

- Sorbus intermedia - Schwed. Maulbeere
Hochst., 4 xv, StU 20/25 cm

to

- b. Linden als Einzelbäume u. Gruppen in Anger- u. Hofbereichen

- Tilia vulgaris 'Pallida' - Kaiserlinde
Hochst., 3-4 xv, StU 25/30 cm

bo

- c. Birnbaum-Hochstämme als markante Einzelbäume in Höfen und an Weggabelungen

Mögliche Sorten: Oberösterreich. Weinbirne
"Köstliche" von Charneux
Gellerts Butterbirne
Clapps Liebling

co

- d. Hainbuchen als Ergänzung zu den vorhandenen Hecken im östlichen Bereich der Herbststraße

- Carpinus betulus
Sol., 3 xv, m.B., 60 - 100 cm breit, 350/400

- e. Sonstige mögliche Bäume im Bereich von Straßen und Einfahrten als Einzelbäume

- Sorbus aucuparia - Eberesche
Sol., 4 xv, m. 3-4 Gr.st., 300/350
- Tilia Cordata - Winterlinde
- Aesculus hippocastanum 'Baumannii' - Roßkastanie

- f. Für den südl. Ortsrandabschluß sind die Decksträucher aus Punkt 15.11 und nachfolgend aufgeführten Bäume zu verwenden

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Fraxinus excelsior - Esche
- Alnus glutinosa - Schwarzeibe
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus mahabel - Steinweichsel
- Sorbus aucuparia - Eberesche

15.10

Private Grünflächen

Bäume in privaten Grünflächen sollen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm bzw. eine Größe von mindestens 300 - 350 cm aufweisen. Ausgenommen sind Obstbäume.

Bäume

- Amelanchier canadensis - Felsenbirne
- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- heimische Kiefern
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- sämtliche heimische Obstbäume

15.11

Einfriedung mittels Hecken

Geschnittene Hecken sind zugelassen. Der Vorzug sollte jedoch frei wachsenden Blüten- und Decksträuchern gegeben werden.

Geschnittene Hecken - Artenauswahl

Höhenbeschränkung straßenseitig max. 1,70 m

- | | |
|---------------------|-----------------|
| - Acer campestre | - Feldahorn |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Cornus mas | - Kornelkirsche |
| - Ligustrum vulgare | - Liguster |

Freiwachsende Blüten- und Decksträucher-Hecken

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| - Corylus avellana | - Hasel |
| - Ligustrum vulgare | - Liguster |
| - Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| - Ribes alpinum | - Alpenjouisbeere |
| - Spiraea vanhouttei | - Prachtspiere |
| - Rosa canina | - Hundsrose |
| - Rosa rugosa | - Apfelrose |
| - Viburnum lantana | - wolliger Schneeball |

Es sind mindestens 2 x verpflanzte Stäucher der Größe 80 - 150 cm zu verwenden.

15.12

Baumscheiben in hofartigen Ausweitungen belagseben aus Granit-Großpflaster mit durchlässigen Fugen. Größe der Pflasterscheibe $\varnothing \geq 4,00$ m.

15.13

Alle Bäume in Baumscheiben mit Bewässerungs- und Düngemöglichkeit durch eingebaute Dränleitungen, die mit der Baumpflanzung einzubringen sind.

15.14

Einfriedung

15.14.1

Folgende Einfriedungsarten sind an den Straßenseiten möglich:

- a. Senkr. Hanichelzaun max. 1,00 m hoch
- b. Senkr. Lattenzaun max. 1,00 m hoch

Bei a und b müssen die Hanichel, bzw. Latten vor den Zaunsäulen durchlaufen. Die Säulen sind 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes. Als Farbanstrich sind Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz zu verwenden (keine Ölfarbe oder ähnlich).

15.14.2

An den Nachbargrenzen (ausgenommen Grenzen zwischen Reihen- u. Doppelhäusern) sind Maschendrahtzäune höchstens 1,00 m hoch mit Stahlrohrstützen gestattet, Ausführung nur feuerverzinkt, farbige Anstriche sind nicht möglich;
oder waagrechter 2-Bretterzaun 0,70 m hoch mit Rundholzpfosten.

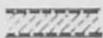
Die Sockel der Zaunstützen zu 15.14.1 - 2, sind gelände-bündig zu erstellen. Durchlaufende Betonsockel unter Zäunen sind nicht erlaubt.

15.14.3 Die Abgrenzung zwischen Reihenhausgrundstücken ist nur mittels frei wachsender Sträucher gestattet.
In Verbindung mit der Pflanzung ist ein Schutzzaun max. 0,50 m hoch aus Rundholzpfosten u. 2 verz. Spanndrähten möglich.

15.14.4 Durch Nutzungsrecht einzelnen Wohnungen zugewiesene Gartenanteile im Geschößwohnungsbau dürfen nicht durch Zäune und geschlossene Bepflanzung abgegrenzt werden.

16. - 20. entfällt

21. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

21.1  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anwohner untereinander belastete Flächen.

22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

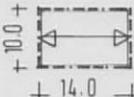
 Kinderspielplatz

23. - 26 entfällt

27. Geltungsbereich

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung

28.1  max. Gebäudeabmessungen in Metern (Beispiel)

29. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG werden gemäß Art. 91 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude

GH Als Gebäudehöhe gilt das Maß des von der Genehmigungsbehörde festgesetzten fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Einschnitt von Außenkante der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

KN Als Kniestock gilt das Maß an der traufseitigen Außenwand von OKRohdecke der letzten Geschoßdecke bis OKFußpfette.

OKFEG OK fertiger Erdgeschoßfußboden ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde örtlich festzulegen.
Planungsziel muß es sein, das Gebäude bezogen auf die 3 Höhenquoten Straße, natürliches Gelände und Nachbarbebauung optimal einzubinden.
Im Hanggelände ist dieser Forderung gegebenenfalls durch Versatz der Wohnebenen Rechnung zu tragen.

Dem natürlichen Geländegefälle widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht gestattet. Zwischen OKF des EG und natürlicher oder in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberfläche sind außerhalb des Gebäudes max. 2 Vorlegetufen zulässig.

Ausnahmen, insbesondere in Verbindung mit dem Abbruch- und Wiederaufbau bestehender Gebäude können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.

29.2 Gestaltung des Daches

29.2.1 Die Dachflächen sind als 5. Fassade zu bewerten. Es wird größter Wert auf harmonisch gestaltete Dächer gelegt. Für die Hauptkörper und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt auch für die Wiederaufbauten und Umbauten bestehender Gebäude.

29.2.2 Zulässige Dachneigung: 20 - 24 °
Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten haben sich Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Korrespondierende Dachflächen bei Grenzbauten (z.B. Garagen) sind in Material, Traufhöhe, Dachneigung aufeinander abzustimmen.

29.2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung und deren Farbe hat sich an dem Bestand zu orientieren.
Ziegelrote oder rotbraune Pfannen sind zu bevorzugen. Graue Dacheindeckungen, z.B. Wellasbestzement-Platten, sind im Geltungsbereich nicht zugelassen.
Für untergeordnete Einzelüberdachungen (z.B. Hauseingänge, Erker) sind Metalleindeckungen in Kupfer und Schindel zulässig.

29.2.4 Dachaufbauten

Dachgaupen und Dachaufbauten anderer Art, sowie Negativeinschnitte (Dachterrassen) sind grundsätzlich untersagt.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 m² und einer Gesamtbreite von $\leq 15\%$ der Dachlänge möglich.
Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich harmonisch in die Dachfläche einzufügen.

Kamine sollen in Firstnähe angeordnet sein.
Kamine an den Außenwänden sind unzulässig.
Antennenanlagen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

Solarzellen dürfen nur im unteren Drittel der Dachfläche angeordnet werden.

29.2.5 Die Dachüberstände sind entsprechend den landschaftstypischen Hausformen auszubilden.

29.3

Fassadengestaltung

Die Baukörper sind in zeitgemäßer, landschaftsgebundener Bauweise insgesamt so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Gesamteindruck entsteht. Eine übertriebene Formensprache und die Anbiederung an vergangene Stilepochen ist zu vermeiden.

29.3.1

Material:

Als an der Außenfassade sichtbaren Baumaterialien sind nur Holz (Hell-Mittelbraun), Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

Grell wirkende Farbanstriche sind nicht gestattet. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zulässig. Wandverkleidung aus Keramik, Asbest-Zement, Kunststoff, Kunst- oder Natursteinplatten sind nicht zulässig.

29.3.2

Fenster, Fassadengliederung:

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch Setzhölzer entsprechend harmonisch zu unterteilen.

Innerhalb der Einzelfensterflächen sind gut proportionierte Sprossenteilungen erwünscht. Fenster aus Holz sind zu bevorzugen. Die Verwendung von Glasbausteinen und Betonwabensteinen ist nicht gestattet.

Tore, Außentüren, Fenster- und Balkonverkleidungen sind in ortsüblicher handwerklicher Art in gebeizten und lasierten Holzkonstruktionen zulässig.

Balkonkonstruktionen in Holz sind zu bevorzugen. Balkonbrüstungen in Beton sind nicht gestattet.

Klapp- und Schiebeläden aus Holz sind bei Neubauten den Rolläden vorzuziehen. Rolladenkästen dürfen nur unter Putz angebracht werden.

29.3.3

Sichtschutz

Sichtblenden (z.B. zwischen benachbarten Terrassen bei Doppel- und Reihenhäusern) dürfen nur in Holzkonstruktion ausgeführt werden, Breite $\leq 2,50$, Höhe $\leq 2,00$ m ab OK Terrasse bei Fußboden- und Deckenfreiheit unter Vordächern und Balkonen.

Pergolen sind nur in Holzkonstruktion zulässig und dürfen nicht überdacht werden.

29.4

Einfriedungen:

Detaillierte Festsetzungen siehe unter Grünordnung Nr. 15.14.

B. HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. ----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. 311/7 Flur-Nummer

5.  bestehende Hauptgebäude

6.  bestehende Nebengebäude

7.  vorgeschlagene Bebauung

8.  bestehende Tiefgaragen-Rampe

9. **a, b** Gebietsbezeichnung (Quartiere)
(Abgrenzung durch Straßen und Fußwege)

10.  zum Abbruch vorgesehene Gebäude

11. Der Bebauungsplan wurde auf den katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 gefertigt, Stand Mai 1984

12. Für den Teilbereich Herbststraße im Quartier e - f wurde ein Gestaltungsbeispiel "Ländl. Anliegerstr." als Beiplan zum Bebauungsplan gefertigt.

C. FRÜHERE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

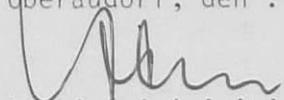
D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz auf die Dauer eines Monats

vom **18. 11. 85** bis **18. 12. 85**

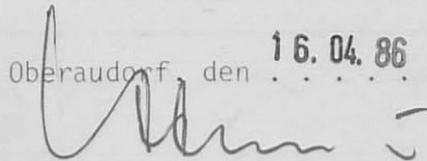
in **Oberaudorf, Rathaus**... öffentlich ausgelegt.

Oberaudorf, den **16. 04. 86**


(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom **21. 01. 86**... den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Oberaudorf, den **16. 04. 86**


(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **1. 4. 1986** Nr. **1/R-1-870-1/3 C.35-712** gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Verordnung vom 06.07.1982 (GVBL.S. 450) genehmigt.



Rosenheim, den **26. MAI 1986**

Landratsamt Rosenheim

F. D.

Maier RA

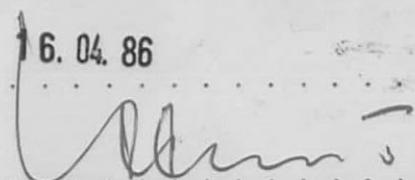
4. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Oberaudorf öffentlich zu jedermann Einsicht ab **17. 04. 86**... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich aus.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am **16. 04. 86** ortsüblich durch **Rushang a.d. Amtstafeln** bekanntgegeben worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Oberaudorf, den **16. 04. 86**


Rechenauer
1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERAUDORF
LANDKREIS ROSENHEIM

ORIGINAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
ÖSTLICH DER AUERBACHSTRASSE,
SÜDLICH DER SUDELFELDSTRASSE

2. ÄNDERUNG

M 1:1000

Die Gemeinde Oberaudorf erläßt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Art. 91, 5, 6, 9, 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Fertigungsdaten:

ENTWURF - OKTOBER 1984
ERGÄNZUNG FEBR. 1985
ERGÄNZUNG OKT. 1985
ERGÄNZUNG FEBR. 1986

Planung:

Werner Schmidt

Wendelsteinstraße 25

Benno Leicher

8204 Brannenburg

Architekten Dipl.-Ing. FH

Tel. 08034/3290

Der Bebauungsplan umfaßt:

1 Blatt Planzeichnung M 1 : 1000

1 Blatt Textfestsetzungen mit Planzeichen und Hinweisen