



**LEGENDE**

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- Hauptstrichrichtung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Masszahl in Meter (z. B. 5,0)
- Baumpflanzung auf öffentlichen Grundstücken (Laubbaum)
- Baumpflanzung auf Privatgrundstücken (Laub oder Obstbaum)

B. Für die Hinweise

- Flurnummer (z. B. 290)
- bestehende Flurgrenze
- Höhenlinien, Abstand 0,5 M
- bestehende unterirdische Leitung
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Nummerierung der Parzellen, z. B. 1
- geplanter Fussweg

**Präambel**

Die Gemeinde Oberaudorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Festsetzungen durch Text**

1. **Art der Baulichen Nutzung:**  
**Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO.  
 Die **Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.  
 Je **Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten** zulässig.
2. **Mass der baulichen Nutzung**  
**Zulässige Grundfläche:**  
**Einzelhaus: max. 100 m²**  
 Die **max. Grundfläche für Garagen und Stellplätze** beträgt insgesamt **40 m², für Nebengebäude und -anlagen max. 15 m², für Zufahrten max. 50 m².**  
 Für **gem. Ziffer 3.3** ausnahmsweise zulässige **Wintergärten**, die die **Baugrenzen überschreiten** ist eine **zusätzliche Grundfläche von 12 m²** zulässig.  
**Es sind max. 2 Vollgeschosse** zulässig.  
**Die seitliche Wandhöhe wird mit mindestens 4,75 m und höchstens 5,40 M festgesetzt.**  
**Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die **Höhe des Fertigfußboden EG** wird bei den Parzellen 1,2 und 6 mit max. 0,25 M, bei Parzelle 3 und 4 mit max. 0,50 M sowie bei Parzelle 5 mit max. 0,75 M über der Mittelachse der fertigen Strasse festgesetzt. Dieses Mass gilt bei den Parzellen 1-3 und 6 in der Mitte der Traufseite, bei den Parzellen 4 und 5 in der Mitte der Giebelseite. Bei geneigtem Gelände gilt dieses Mass talseitig.
3. **Baugestaltung**  
**3.1 Gebäudeform**  
 Es sind nur **rechteckige Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung** zulässig. Die Traufseite muss mindestens 25% länger sein als die Giebelseite.
- 3.2 **Dächer:**  
**Als Dachform** wird ein **gleichmässig geneigtes Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsrichtung der Gebäude** festgesetzt.  
 Für **Nebengebäude** sind auch **Pultdächer** zulässig.  
**Die Dachneigung** wird für Haupt- und Nebengebäude mit **18-27 Grad** festgesetzt.  
 Für die **Dachdeckung** sind naturrote oder braune kleinformatige Materialien sowie mattes Blech als Stehfaldeckung in grauen / braunen Farbtönen zulässig.  
**Dachüberstände:** alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Ausgenommen hiervon sind die an Grundstücksgrenzen anliegenden Garagenseiten.  
**Hauptgebäude: Giebel min. 1,00 M, Traufe min. 0,70 M**  
**Garagen: Giebel min. 0,50 M, Traufe min. 0,30 M**  
**Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen** sind sofern sie auf den Dächern errichtet werden nur in der gleichen Neigung wie die Dachfläche und bis zur Grösse einer Dachseite zulässig.  
**Dachaufbauten, Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte** sind unzulässig.
- 3.3 **Quergiebel:** je **Einzelhaus ist 1 Quergiebel** zulässig. Die Traufe von Hauptdach und Quergiebel muss auf der gleichen Höhe liegen. Er ist mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.  
 Dachneigung des Quergiebels: mindestens wie das Hauptdach, max. 35 Grad.  
 Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
**Je Gebäude und Dachfläche sind max. 2 Dachflächenfenster** zulässig. Sie dürfen jeweils **max. 1,0 m² gross** sein und sind **flächenbündig** in das Dach einzubauen.
- 3.4 **Wintergärten und überdachte Freisitze** dürfen **ausnahmsweise** die Baugrenzen auf einer Gebäuseite um max. 1,5 M überschreiten.  
**Ausstertreppen sind unzulässig.** Dies gilt **nicht für aussenliegende Kellerabgänge**
- 3.5 **Max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen:** 1,00 M ab Oberkante der Verkehrsfläche. Die Errichtung von Mauern und Sockeln ist unzulässig.
- 3.6 **Geländemodellierungen**  
 Geländemodellierungen sind zulässig. An den Grenzen zu nicht bebaubaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sowie zu Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches ist an das natürliche Gelände bzw. an das Strassenniveau anzugleichen. Die Geländehöhen zu Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind aneinander anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss oder bis zu 0,3 M darunter angefüllt werden.  
 Stützmauern sind bei den Parzellen 1, 2 und 6 bis zu einer Höhe von 0,25 M, bei Parzelle 5 bis zu 0,5 M und bei Parzelle 4 und 3 bis zu 1,0 M zulässig.
4. **Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**  
**4.1 Garagen** und Nebengebäude sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen.  
**Die seittl. Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt max. 3,00 M.**  
**Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei **Pultdächern** ist an der **Traufseite** zu messen.  
**Garagen und Nebengebäude mit Pultdach, die weniger als 3 Meter von der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück entfernt errichtet werden,** sind so zu errichten, dass die Traufseite des Pultdaches parallel zum Nachbargrundstück orientiert ist. **Grenzgaragen sind profllgleich** zu errichten.
- 4.2 **Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig** auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Drainpflaster).
- 4.3 **Garagen und Nebengebäude sind auch ausserhalb der Baugrenzen** zulässig, **nicht jedoch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.**
- 4.4 **Tore** in Einfriedungen, die als Zufahrt zu Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Strassengrenze **mind. 5,00 M zurückzusetzen.** Sie dürfen nicht zum Strassenraum hin aufliegen.
- 4.5 **Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze** zu errichten.
- 4.6 **Vor den Garagen ist ein Aufstellraum von min. 5,0 M erforderlich.** Dieser wird **nicht als Stellplatz angerechnet.**
- 4.7 **Bei Garagen und Nebengebäuden können ausnahmsweise abweichende Dachformen** zugelassen werden.
5. **Pflanzungen**  
**5.1 Private Grünflächen:** Je 300 m² Grundstücksfläche ist **mindestens 1 heimischer Obst- bzw. Laubbaum** bis spätestens 1 Jahr nach Bezugfertigkeit der Gebäude auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Zusätzlich sind auf Grundstück Nr. 6 drei Obst- oder Laubbäume entlang der Grundstücksgrenze mit einer Mindestqualität STU 12-14 entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Die Lage darf geringfügig von der Festsetzung im Plan abweichen.
- 5.2 **Öffentliche Grünflächen entlang der Erschließungsstrasse:** an den vorgebenen Stellen sind heimische Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Mehlbeere oder Eberesche) in der Mindestqualität STU 12-14 zu pflanzen.
- 5.3 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen oder Wacholder sowie alle blau- und gelbnadeligen oder rotlaubige Zuchtformen. Die Verwendung von Formgehölzen (z.B. Hänge-, Säulen oder Pyramidenformen) sind ebenfalls unzulässig.
- 5.4 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
- 5.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- 5.6 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen**, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.b. Zufahrten, Wege), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.

**6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 290 Gemarkung Oberaudorf. Zur Sicherung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft sind hier heimische Laub- oder Obstbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen. Die Grünfläche ist durch regelmäßige Mahd mit Mahdgutabtransport zu einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln. Der Fußweg ist wasserdurchlässig auszubilden. An einer günstigen Stelle ist eine Bank zum Verweilen aufzustellen. Die Anlage der Flächen als Ausgleichsfläche ist spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

**7. Verlegung von Leitungen**

Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie Telekommunikationsleitungen sind **unterirdisch** zu verlegen.

**Textliche Hinweise**

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmass hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
2. Oberflächenwasser ist gem. § 4 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Oberaudorf auf den Grundstücken zu versickern. Dies gilt auch für die Entwässerung der Zufahrten. Die Brauchwasserentnahme ist zulässig. Eine muldenförmige Versickerung sollte bevorzugt werden.
3. Bei einem stärkerem Hochwasserereignis als das 100-jährige Hochwasser könnte das Baugebiet betroffen sein. Hiergegen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Oberaudorf, den .....

Wildgruber, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde der Gemeinde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Oberaudorf zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Oberaudorf, den .....

Wildgruber, 1. Bürgermeister

# ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN KLEINFUCHSENFELD GEMEINDE OBERAUDORF LANDKREIS ROSENHEIM

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER + PARTNER  
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

GRÜNORDNUNG

**AGL**  
Arbeitsgruppe für  
Landnutzung  
St.-Andrä-Strasse 8  
82398 Etting  
Tel. 08802-91091  
Fax 08802-91092  
info@erholungsplanung.de

07013 H:\Projekte StadtCad\Erweiterung Gschelerblch\Planung\Biligung\_mit Grünordnung.dwg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner

TRAUNSTEIN, DEN 02.04.2008

