



Gemeinde Oberaudorf

06. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Sudelfeldstraße"

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgende 06. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 "Sudelfeldstraße"

als Satzung.

Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen.

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans haben ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit und ersetzen die bisher hier geltenden Festsetzungen vollständig.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

0.0  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

1.1  Allgemeines Wohngebiet

2. Baugrenzen

2.1  Baugrenze

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

3.1  Fläche für Nebengebäude / Garage / Carport / Fahrradunterstand

3.2  Fläche für Abfallsammelbehälter

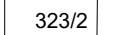
3.3  Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrt


4. Grünordnung

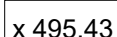
4.1  Einzelbaum zu pflanzen


II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN


1.0  Maßzahlen in Meter

2.0  Grundstücksgrenze mit Flurnummer, gemäß amtlicher digitaler Flurkarte, Stand 11.2024

3.0  Gebäude geplant, unverbindliche Darstellung der Grundform

4.0  Geländehöhen, Angabe in müNNH; Vermessung durch Vermessungsbüro Reuter, 85232 Bergkirchen; vom 19.03.2024

5.0  Gebäude entfallend, unverbindliche Darstellung

6.0  Stellplatzanordnung geplant

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung / Anzahl an Wohneinheiten

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind:
1. Beherbergungsbetriebe
 2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
 3. Gartenbaubetriebe
 4. Tankstellen

- 1.2 **Wohneinheiten in Wohngebäuden**
Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **Maximal zulässige Grundfläche (GRZ): 0,3**
Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

- 2.2 **Zulässige Wandhöhe in Meter: 6,75m**
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist auf eine Höhe von 495,40müNNH zu situieren.

3. Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

- 3.1 **Baugrenzen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.2 **Bauweise**
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
Es gilt die offene Bauweise
- 3.3 **Abstandsflächen**
Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberaudorf über die abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 26.05.2021.

4. Gestaltungsvorschriften

- 4.1 Es gibt die Satzung über die **Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes** der Gemeinde Oberaudorf in der jeweils gültigen Fassung.
Abweichend davon sind **Blechdächer** in Rot-, Braun- und Grüntönen allgemein zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 5.1 **Flächen für Nebenanlagen und Garagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie den festgesetzten Flächen gemäß Ziffer I 3.1 der Planzeichnung zulässig.
- 5.2 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf in der jeweils gültigen Fassung.

6. Grünordnung

- 6.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten **Baumpflanzungen** sind ausschließlich hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubholzarten mit einem Mindeststammumfang von 16/18 zulässig. Für Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern und einem Verdunstungsschutz auszustatten.
Die Lage der Bäume der um maximal 3m von der in der Planzeichnung abweichen.
- 6.2 Die festgesetzte **Bepflanzung** ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzunehmen.
Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei **Ausfall** sind diese in der gleichen Mindestqualität zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzung darf eine andere heimische Baumart als die Erstbepflanzung gewählt werden.
- 6.3 Nebengebäude und Garagen sind mit einer **extensiven Dachbegrünung** zu bepflanzen.

7. Artenschutzrechtliche Belange

- 7.1 **Schächte und alle Vertiefungen**
mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- 7.2 **Leuchtkörper**
Diese dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-cut-off-Leuchten zu verwenden mit einem Abstrahlwinkel <70°, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Die Farbtemperatur ist <3.000K zu wählen. Private Außenbeleuchtungen sind, soweit Sicherheitsgründe keine anderen Anforderungen stellen, nachts nicht durchgehend anzustellen, sondern mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.
- 7.3 **Kollisionsrisiken**
Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

8. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren

- 8.1 **Schutz von Gebäuden:** Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind konstruktiv so zugestalten, dass sie bis mind. 0,25m oberhalb des Geländes gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt sind. Öffnungen (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind entsprechend dicht zu gestalten.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
2. **Bodenbelastungen:** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
3. **Wassersensibler Bereich:** Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Es bestehen Gefahren durch schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen, ggf. auch in Verbindung mit ansteigendem Grundwasser. Es sind bauliche Vorkehrungen entsprechend Ziffer II 10.1 der textlichen Festsetzungen vorzusehen.
4. **Versickerung anfallendes Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138, DWA-A138-1 und DWA-M153 zu planen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schad-losen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TREGW - zu entnehmen.

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TREGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschicht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützensder Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserecht wasserrechtlich zu beantragen.

Das Entwässerungskonzept ist den Bauantragsunterlagen beizulegen.

5. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Oberaudorf und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasser- rechtliche Genehmigung einzuholen.
6. **Brandschutz:** Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
7. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Diese sind unterirdisch zu verlegen. Die Lage bestehender Versorgungs- leitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren.
8. **Straßenbeleuchtung:** Straßenleuchten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.
9. **Immissionen:** Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und 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.
10. **Abbrucharbeiten von Gebäuden:** Vor Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden sind diese durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermaus- und/oder Brutvögelquartieren hin zu untersuchen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden können, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen.
11. **Rodungen:** Rodungen sind nur in den Wintermonaten zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
12. **Maßgenauigkeit:** Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des digitalen katasteramtlichen Lageplans gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:** Die Gemeinde Oberaudorf hat in der Sitzung vom 17.12.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplans unter Anwendung des § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss:** Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.06.2025 wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 24.06.2025 gebilligt und der Auslegungsbeschluss für die vorgelegte Fassung gefasst.
3. **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3.2 BauGB:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2025 hat in der Zeit vom 01.07.2025 bis 04.08.2025 stattgefunden. Dabei konnten die Planunterlagen sowohl im Internet als auch im Rathaus zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
4. **Behördenbeteiligung nach § 4.2 BauGB:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2025 hat in vom 01.07.2025 bis 04.08.2025 stattgefunden.
5. **Abwägung:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2025 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
6. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2025 die 06. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 als Satzung beschlossen.

Oberaudorf, den

 Dr. Matthias Bernhardt Erster Bürgermeister

Oberaudorf, den

 Dr. Matthias Bernhardt Erster Bürgermeister

8. **Öffentliche Bekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Oberaudorf, den

 Dr. Matthias Bernhardt Erster Bürgermeister

Gemeinde Oberaudorf Landkreis Rosenheim

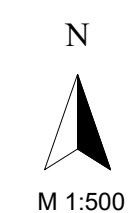
06. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 Sudelfeldstraße

Verfahren nach § 13a BauGB

erstellt: 24.06.2025
geändert: 16.09.2025

Bearbeiter/in: Bad Kohlgrub, den 16.09.2025
 Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider
 Dipl.-Ing. B. Reiser

 Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



Koordinatensystem ETRS89_UTM32-N
 Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt
 geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei
 der Vermessung sind etwaige
 Differenzen auszugleichen.

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
 Institut für Ökologische Forschung

Gehweg 1
 82433 Bad Kohlgrub
 fon 0049-(0)8845-75 72 630
 office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com