



A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. ABGRENZUNG/ GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Sonstige Sondergebiete -SO- gemäß § 11 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10.
- 2.2 Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:

2.2.1 **Allgemein zulässig ist:**
Gebiete für großflächigen Einzelhandel
Zulässig sind:
- Ein Lebensmittelmarkt bis 1.740 m² VKF
- Ein Backshop bis 50 m² VKF
- Eine Gastronomiefläche (Sitzbereich Café) bis 50 m² VKF

2.2.2 **Allgemein zulässig ist:**
Gebiete für kleinflächigen Einzelhandel
Zulässig ist ein Drogeriemarkt bis 800 m² VKF

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch Festsetzungen:

- die maximale zulässige Grundflächenzahl
- die maximale Zahl der Vollgeschosse
- die maximale zulässige Wandhöhe

3.1 **Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO definiert.

GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO) z.B. 0,80
Die Höhe der GRZ wird jeweils durch die angegebene Zahl in der Nutzungsschablone bestimmt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

I z. B. 1 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Die Zahl der Vollgeschosse wird jeweils durch die angegebene Zahl in der Nutzungsschablone bestimmt.

3.3 Maximal zulässige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO)

WH Als Wandhöhe -WH- z. B. 6,00 m gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zu dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Wandhöhe wird jeweils durch die angegebene Zahl in der Nutzungsschablone bestimmt.

3.4 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens -OK- von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Diese im Plan angegebene Höhenkote m ü.NN darf bei Ausführung +/- 40 cm variieren.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE-UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Baugrenze gemäß 23 Abs. 3 BauNVO

4.2 Baufeld für Vordächer, für Stützen freizuhalten

4.3 Bauweise, Hausform und Stellung der baulichen Anlagen

4.3.2 geschlossene Bauweise

5. ABSTANDSFLÄCHEN (Art. 6 BayBO)

5.1 Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Das sich ergebende Maß ist H.

5.2 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND DEN RUHENDEN VERKEHR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung)
Es gilt die Stellplatzsetzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen von der Gemeinde Oberaudorf vom 16.08.2021

6.2 Abweichend von der Stellplatzsetzung § 5 Satz 1 sind 160 Stellplätze zu errichten.

6.3 Flächenversiegelung
6.3.1 Fußwege und Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen.

6.3.2 Die Fahrgassen sind zu asphaltieren.

6.3.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.3.3 Umgrenzung für Stellplätze die mit Rasengestein oder wassergebundener Decke ausgeführt werden müssen.

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen:

7.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich offener und wasserdurchlässiger, bevorzugt begrünter Straßenbegleitflächen.

7.1.2 Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

7.1.3 Einfahrt

7.1.4 Ausfahrt

7.1.5 Fußweg mit Straßenquerung, auszubilden als Rampe - ohne Standardbindung

8. SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung, u.a. Nebenanlagen (einschl. Stellplätze), freizuhalten.

8.2 Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße (Zehweg) an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜN- UND FREIPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 BauGB)

9.1 zu erhaltender Baum, bei Ausfall zu ersetzender Baum

9.2 Neupflanzung Laubbaum/Obstbaum heimischer Art - ohne Standortbindung

9.3 Wertvolle Biotope (Lt. amtlicher Biotopkartierung)

9.4 Privatgrün

9.5 anzupflanzende Sträucher/Hecke heimischer Art sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen

9.5.1 Auswahl an heimischen Laub- und Obstgehölzen z.B.:

- Obstbaum, Hochstamm, 3 x v., SU 10-12
- Malus domestica, Apfel (Sorte: Roter Boskoop, James Grieve, Greifensteiner)
- Pyrus communis, Birne, (Sorte: Clapps Leibling, Salzburger Birne)
- Prunus domestica, Zwetsche, (Sorte: Hauszwetsche, Ortenauer)
- Acer campestre, Feldahorn Hochstamm, 3 x v. mit DB, 200-250
- Aesculus hippocastanum, Rosskastanie, Hochstamm, 3 x v. mit DB, 200-250
- Acer platanoides, Spitzahorn, Hochstamm, 3 x v. mit DB, 200-250
- Carpinus betulus, Hainbuche Hochstamm, 3 x v. mit DB, 200-250
- Prunus avium 'Plena', Vogelkirsche, Hochstamm, 3 x v. mit DB, 200-250
- Prunus padus, Trauben-Kirsche, Hochstamm, 3 x v. mit DB, 200-250
- Quercus robur, Stiel-Eiche, Hochstamm, 3 x v. mit DB, 200-250
- Sorbus aucuparia, Eberesche, Hochstamm, 3 x v. mit DB, 200-250

9.5.2 Heimische Sträucher, z.B.:

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

9.6 Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen mittels Hochstämmen zu gliedern.
Bzgl. der Gestaltung der Parkflächen gilt die Stellplatzsetzung § 6 der Gemeinde Oberaudorf vom 16.08.2021

9.7 Im Falle der Erfordernis einer Erstpflanzung können die Standorte der Bäume geringfügig geändert werden. Ersatzweise sind dann auch standorttypische Laubbäume II. Wuchsordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v., SU 18-20 mDB cm oder Obstgehölze in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v., SU 10-12 mDB cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

9.8 Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken, sowie Ortsrandeingrünungen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.

9.9 Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene und abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

9.10 Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03 bis 01.10 eines Jahres nicht entfernt werden.

9.11 Gehölzarten mit Stülen-, Pyramiden- und Hängeformen, sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise: Details zur Ausgleichsfläche können im Umweltbericht eingesehen werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 1188 (Teilfläche), Gemarkung Oberaudorf.

10.1 Pflege- und Schutzmaßnahmen der Ausgleichsfläche

- 10.1.1 Entnahme starker Fichten, Förderung der Rotenstruktur
- 10.1.2 Ausschleifende Bestandsglieder verbleiben als Totholz im Bestand
- 10.1.3 Kieferflächen werden entripet.
- 10.1.4 Die Ausgleichsfläche beträgt 2,082 m²

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Immissionschutz
Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.

11.2 Baulicher Schallschutz
Die Fahrgassen sind zu asphaltieren.

11.2.2 Außenflächen von Büros oder schutzbedürftigen Arbeitsräumen müssen ein Gesamtbauhallendämm-Maß R_{wg} von ≥ 34 dB aufweisen.

12. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

12.1 Bodendenkmal D-1-8339-0002

B SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO

Hinweis: Die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten getroffen.

1. BAUKÖRPER

1.1 Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

2. DACHGESTALTUNG

2.1 **FD** Für das Gebäude ist eine Dachneigung zwischen 5 und 12 Grad zulässig.

2.2 Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind dauerhaft, intensiv mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

2.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig und in quadratischen oder rechteckigen Flächen wie die Dachfläche zu installieren.

2.4 Die technischen Anlagen sind in alle Dachflächen in geordneten und zusammenhängenden Flächen zu integrieren.

2.5 Die Dachlanschaft sollte eben verlaufen und nicht mit hoch- und überstehenden Aufbauten versehen werden.

3. FASSADE

3.1 Die Fassade des Gebäudes soll mit heimischen Materialien wie Holz oder Stein ausgeführt werden und eine ortstypische Gestaltung erhalten.

4. GELÄNDEVERLAUF

4.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.

5. SITZBEREICH IN AUßENANLAGEN

5.1 Es sind mindestens 2 Sitzbereiche in den Außenanlagen zu planen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.1 Flurnummer

1.2 Grundstücksgrenze

1.3 m ü. NN Höhe Bestand

1.4 Linksobbiegerspur

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Brandschutz
Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasser Versorgung durch die Gemeinde gewährleistet.
Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstücksdesigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen.
Feuerwehrfahrten und -zugänge sind gemäß der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

2. Schutz des Oberbodens
Auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB, vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden. Die Norm DIN 19731 zur Verwertung des Bodenmaterials ist anzuwenden. Das Auffüllen der Grabrunden oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchG entsprechen, sind zu vermeiden. Die entsprechenden Normen können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

3. Pflanzabstände
Bäume: 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen, 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen.
Pflanzabstände Großsträucher: 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen, 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen.

4. Denkmalpflege
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

5. Altlasten
Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Oberaudorf altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

6. Behandlung von Niederschlagswasser
Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der NWFvV und TRENGW erlaubnisfrei und schloos zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken oberflächlich z. B. über Rigolen zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, kann in eine ihrer Reinigungsleistung vergleichbare Behandlungsanlage für Niederschlagswasser entwässert werden. Es sind die technischen Regeln DWA-M-153 und A-138 zu berücksichtigen.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Die folgenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, sowie Telekommunikation) des Plangebietes sind neu anzulegen und an die vorhandenen Versorgungsstränge der Gemeinde anzuschließen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Telekommunikationsleitungen nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist den „Arbeitsblätter Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013- siehe u. a. Abschnitt 3 und 6.

Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

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

9. Immissionen der Landwirtschaft
Geräusch- und Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft sind zu dulden.

10. Straßenemissionen
Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VlrmSchr 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

11. Lärmschutzgutachten
Grundlage der Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.- GmbH, mit dem Stand vom 30.03.2022.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

12. Bezugnahme DIN-Vorschriften
Soweit dieser Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug nimmt, werden diese im Baumart der Gemeinde Oberaudorf, wo auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

13. Planungsgrundlagen
Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand September 2018. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Bauantragsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gschwendtner Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Gschwendtner Feld" als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Oberaudorf, den
Dr. Matthias Bernhard
1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERAUDORF
Landkreis Rosenheim



Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN NR. 46
mit integrierter Grünordnung
"GSCHWENDTNER FELD"

Planung

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER
ARCHITEKTUR, INNENARCHITEKTUR, STÄDTBAU, STATIK
Witelsbacher Str. 4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Planinhalt M 1:500

1. Planfassung: Rosenheim, 24.05.2022