



**I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**1. Art der baulichen Nutzung / Anzahl an Wohneinheiten**

1.1 Mischgebiet

1.2 Gewerbegebiet

1.3 Maximale Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden; hier 2

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Zulässige Grundfläche in Quadratmeter; hier 800m<sup>2</sup>.

2.2 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier 7,00m; Höhenbezugspunkt siehe OK FF max.

2.3 Angabe des Höhenpunkts (HP) im jeweiligen Bauraum (hier Baufeld 01) in Meter über Normalhöhennull (NHN), als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhenstufung der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FF) im Erdgeschoss, hier z.B. 473,85

**3. Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, Gestaltung**

3.1 Baugrenze

3.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung; Abgrenzung von Baugrundstücken mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

**4. Verkehrsflächen**

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**5. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**

5.1 Fläche für Garagen

5.2 Fläche für Nebengebäude

5.3 Fläche für Nebenanlagen: Feuerwehrgelände

**6. Grünordnung**

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Hecke mit Einzelbäumen

**II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

1.0 Sichtdreieck (L 70m bei Geschwindigkeit 50kmh)

2.0 Maßzahlen in Meter

3.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand

4.0 Nutzungsschablone:  
 Baufeld 03— Nummer des Baufelds  
 GR 140— maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> (GR)  
 WH 7,70— maximal zulässige Wandhöhe in m (WH)  
 3 Wo— maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden (Wo) (In Baufeldern, in denen keine Wohnnutzung zulässig ist, fehlt das Feld in der Nutzungsschablone)

5.0 Schnittlinien als Hinweis für die geplante Geländeangleichung. Vgl. gesonderte Anlage

**Gemeinde Oberaudorf  
 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 52  
 "Am Mitterfeld"**

**Präambel**  
 Aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 52 "Am Mitterfeld"

**als Satzung.**  
 Geltungsbereich:  
 Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen.

**III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung / Anzahl an Wohneinheiten**

1.1 **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**  
 Im festgesetzten Mischgebiet sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 1 bis 6 BauNVO zulässig. Tankstellen und Vergnügungsalten sind auch ausnahmsweise unzulässig. Eine Wohnnutzung ist ausschließlich in den Baufeldern 02, 03 und 04 zulässig.

1.2 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**  
 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 BauNVO zulässig. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise unzulässig.

1.3 **Wohneinheiten**  
 Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäude wird durch Planzeichen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Maximal zulässige Grundfläche (GR):**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie folgt überschritten werden:  
 im Baufeld 01: bis zu einer GRZ von 0,9  
 im Baufeld 02: bis zu einer GRZ von 0,8  
 im Baufeld 03: bis zu einer GRZ von 0,6  
 im Baufeld 04: bis zu einer GRZ von 0,6  
 im Baufeld 05: bis zu einer GRZ von 0,85

2.2 **Zulässige Wandhöhe in Meter, siehe Festsetzung durch Planzeichen**  
 Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Situierung der OK FF gelten die Festsetzungen in Ziffer 2.3.

2.3 **Bezugspunkt für die Situierung der OK Fertigfußboden im Erdgeschoss:**  
 Der Bezugspunkt wird in Meter über Normalhöhennull festgesetzt und ist für die Situierung der OK FF im Erdgeschoss heranzuziehen. Von der festgesetzten Bezugshöhe darf um maximal 0,40m abgewichen werden.

**3. Bau- und Nutzungsgrenzen, Abstandsfächen**

3.1 **Baugrenzen**  
 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 6 BayBO überschritten werden.

3.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen**  
 Die Nutzungsgrenze gemäß Ziffer I 3.2 definiert Baugrundstücke mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

3.3 **Abstandsfächen**  
 Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberaudorf über abweichende Maße der Abstandsfächenteile in der Fassung vom vom 26.10.2021.

**4. Gestaltungsvorschriften**

4.1 Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gilt die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes" der Gemeinde Oberaudorf in der jeweils gültigen Fassung.

**5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

5.1 **Flächen für Nebenanlagen und Garagen**

5.1.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Flächen gemäß Ziffer I 5.1 und 5.2 zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Nebenanlagen und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

5.1.2 Die seitliche **Wand- oder Anlagenhöhen** von Garagen und Nebenanlagen wird gemessen von der Oberkante des fertig hergestellten Bodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Außenhaut des Dachs bzw. bis zur Oberkante der Anlage. Bei Puttdächern ist die niedrigere Wandseite als Maß heranzuziehen.  
 Für die Höhenstufung der OK Fußboden gelten die Festsetzungen gemäß Ziffer 1.2.2.  
 Für die seitliche Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen gelten folgende Maximalmaße:  
 im Mischgebiet: 3,00m  
 im Gewerbegebiet: 4,50m

5.1.3 **Gestaltung:** die Nebenanlagen sind entsprechend der Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes" der Gemeinde Oberaudorf in der jeweils gültigen Fassung zu gestalten. Im Gewerbegebiet ist als Dachform für Nebenanlagen nur ein Pultdach mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

5.2 **Stellplätze für Pkw / Private Zufahrten**

5.2.1 **Bauliche Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten**  
 Baugrundstück des Baufelds 01 (Feuerwehr): Stellplätze und Zufahrten sind entsprechend der Vorgaben der DIN 14092 zu befestigen.  
 Baugrundstücke der Baufelder 02 bis 04: Stellplätze sowie private Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszuführen.

5.2.2 **Anzahl der Stellplätze:**  
 Baugrundstück des Baufelds 01 (Feuerwehr): Die Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze ist nach der DIN 14092 zu bemessen.  
 Baugrundstücke der Baufelder 02 bis 04: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf.

**6. Grünordnung**

6.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Hecke mit Bäumen**  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind ein- bis zweireihige Strauchpflanzungen vorzusehen. In schmalen Flächen ist die Ausbildung als Schnitthecke zulässig. Im übrigen sind freiwachsende Strauchhecken zu entwickeln, die mit Einzelbäumen überstanden werden. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zulässig:  
 Bäume I. Ordnung, Mindestqualität St. 18-20  
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
 Acer platanoides Spitz-Ahorn  
 Quercus robur Stiel-Eiche  
 Sträucher, Mindestqualität Heister, H150-175  
 Cornus sanguinea Blühtroter Hartweigel  
 Corylus avellana Europ. Hasel  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum Rote Heckenrösche  
 Prunus spinosa Schleie  
 Salix spec. Weiden in Sorten  
 Sambucus niger Schwarzer Holunder  
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball  
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
 Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen.

**7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

7.1 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**  
 Die Ausgleichsfläche wird im Laufe des weiteren Verfahrens bestimmt.

**8. Artenschutzrechtliche Belange**

8.1 **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.

8.2 **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. Abweichungen von den Festsetzungen sind für den Betrieb der Feuerwehr zulässig, sollten sicherheitstechnische Anforderungen andere Beleuchtungseinrichtungen erfordern.

8.3 **Kollisionsrisiken**  
 Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glasteilen, 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.

**9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern**

9.1 **Abgrabungen** sind nicht zulässig.

9.2 **Aufschüttungen** sind nur zur Anbindung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen bis maximal zur Oberkante des Fertigfußbodens zulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig. Geländesprünge an den Außengrenzen des Baugrundstücks sind durch Böschungen auszugleichen.

**10. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren**

10.1 **Schutz von Gebäuden:** Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind konstruktiv so zu gestalten, 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 tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. In öffentlichen Gebäuden müssen zudem öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

**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, ist auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinzuweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2. Versickerung anfallendes Niederschlagswasser: Gemäß dem Prüfbericht zur Untergrunderkundung - Versickerung der Beratenden Ingenieure & Geologen GmbH Crystal Geotechnik vom 05.06.2024 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenarten vor, die zur Versickerung geeignet sind. Der Prüfbericht enthält folgende Hinweise: Bei der Dimensionierung und beim Bau von Versickerungsanlagen sind die DWA A 138 und das DWA Merkblatt M 153 (Reinigung usw.) zu beachten. Die Sickeranlage muss die sickerfähigen Schichten hydraulisch erschließen. Etwas gering durchlässige Deckschichten sind zu durchstoßen. Gewisse Abweichungen in der Untergrunddurchlässigkeit sind durch natürliche Einflüsse (z.B. Schwankungen in der Korngrößenverteilung, Sandlagen usw.) außerhalb der Versuchstellen nicht vollständig ausgeschlossen. Eine visuelle Überprüfung der Untergrundverhältnisse auf Übereinstimmung wird beim Bau von Versickerungsanlagen empfohlen.

3. Brandschutz: Das Hydrantenetz 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.

4. 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 Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren.

5. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

6. 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.

7. Straßenbeleuchtung: Straßenleuchten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

8. Maßgenauigkeit: Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des digitalen katasteramtlichen Lageplans gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

9. Geländemodellierung: Als gesonderte Anlage liegt eine Schnittzeichnung mit einer unverbindlichen Darstellung des möglichen bestehenden und geplanten Geländeverlaufs als Hinweis bei.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 "Am Mitterfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ..... über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gefasst.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

6. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit von ..... bis ..... stattgefunden.

7. Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.

8. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Oberaudorf, den

Dr. Matthias Bernhardt  
 Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt  
 Oberaudorf, den

Dr. Matthias Bernhardt  
 Erster Bürgermeister

10. Öffentliche Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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**

**Bebauungsplan mit integrierter  
 Grünordnungsplanung Nr. 52  
 "Am Mitterfeld"**

**Vorentwurf**

erstellt: 26.07.2024  
 geändert:

Bearbeiter/in:  
 Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider  
 Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 26.07.2024

*Dr. Ulrike Pröbstl-Haider*  
 Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

**AGL**  
 Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH  
 Institut für Ökologische Forschung

Gehrmweg 1  
 82433 Bad Kohlgrub  
 fon 0048-038845-75 72 530  
 office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com

Koordinatensystem ETRS89 UTM32-N  
 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

M 1:1.000