



ÖkoAgentur
Champions für BAYERN

Angaben zur Ökokonto-Fläche: D67-001-001

Naturraum: D67
Landkreis: Lindau

Anzahl Wertpunkte: 60.000 Stück
Flächengröße: 21.000 m²

Status Ökoprokte: sofort verfügbar

Aufwertung nach § 15 BayKompV:

Ausgangszustand (BNT): G211
→ artenarmes Extensiv-Grünland
Zielzustand (BNT): G212-LR6510
→ Extensiv-Grünland

Gemeinde Oberaudorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Gewerbegebiet "An der A93"

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9, und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Gewerbegebiet "An der A93" als **Satzung**.

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

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans

1.1 Gewerbegebiet

2.1 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier 18,00m; Höhenbezugspunkt siehe OK RF max.

2.2 Angabe des Höhenpunkts (HP) im jeweiligen Bauraum (hier GE 02.1) in Meter über Normalhöhen-null (NHN), als Bezugspunkt für die Höhenstürierung der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) im Erdgeschoss, hier z.B. 469,70

3.1 Baugrenze

3.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen; Abgrenzung von Gebieten mit verschiedenen Wandhöhen

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4.2 Bereiche für Zufahrten für LKW und PKW

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung: Geh- und Radweg, Parkplatz

5.1 Fläche für Nebenanlagen: Außenlager mit Nummerierung, hier Nr. 1

5.2 Fläche für Stellplätze, Dimensionierung für Pkw

5.3 Flächen für Energieverteilungsanlagen, Trafostation

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Hecke

6.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Gehölzbestand am Parkplatz

6.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün im Bereich der Stellplätze

6.4 **Baum zu pflanzen; Arten und Mindestqualität entsprechend der Liste Ziffer III 3.1**

6.5 **Strauchgruppe aus 3 Einzelsträuchern; Arten und Mindestqualität entsprechend der Liste Ziffer III 3.1**

6.6 Baum zu erhalten

7.1 **Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft; Entwässerungsmulden mit Teilbepflanzung; Festsetzung des maximal zulässiger Bepflanzungsanteils bezogen auf die Länge der Mulde, hier z.B. 10%**

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grundstücksgrenze mit Flummer; Kartengrundlage DFK 2024

2.0 Sichtdreieck (Schenkellänge 70m bei Höchstgeschwindigkeit 50km/h)

3.0 Bauverbotszonen: 40m ab Fahrbahnrand zur Bundesautobahn 93 20m ab Fahrbahnrand zu St 2093 (gemäß Luftbildauswertung)

4.0 **Neuordnung und -sättigung Geh- und Radweg in Verbindung mit Ausbau der Ausfahrt**

5.0 Maßzahlen in Meter

6.0 TAL, Transalpine Erdölleitung mit Schutzzone, Bestand (Bereich ohne Bebauung)

7.0 Stellplatzteilung innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze geplant (rot), geplante Stellplätze innerhalb der Baugrenzen (grau) jeweils mit Nummerierung

8.0 Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Tmtal Süd"

9.0 **Biotopeflächen gemäß amtliche Alpenblütenkartierung, Stand 2003; Teilflächen mit Schutz nach § 30 NatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG**

10.0 **Höhenlinien generiert aus dem Digitalem Geländemodell, Höhenlinienabstand 1m**

Nutzungsschablone: GE 01.1 — Art der zulässigen Nutzung und Nummer des Bauriums
WH 16,00 — maximal zulässige Wandhöhe (WH)

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
1.1 **Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO):** Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dazu zählen die Errichtung von Montage- und Produktionsanlagen, Werkstätten sowie von Verwaltungs- und Bürogebäuden. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsgaststätten und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
2.1 **Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4**
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von Garagen, versiegelten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die oben genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,82 überschritten werden.

2.2 **Zulässige Wandhöhe in Meter, siehe Festsetzung durch Planzeichen**
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) im Erdgeschoss bis zum Scheitelpunkt der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Stützung der OK RF gelten die Festsetzungen in Ziffer II 2.3.

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

3. **Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, Gestaltung**
3.1 **Baugrenzen**
Die festgesetzten Baugrenze darf ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 6 BayBO überschritten werden.

3.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen**
Die Nutzungsgrenze gemäß Ziffer 13.2 definiert Bauräume mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen.

3.3 **Abweichende Bauweise (a), Abstandsflächen**
Zulässig ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudeaußenlängen von mehr als 50m. Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Vorgaben nach Art. 6 der BayBO zu errichten.

3.4 **Gestaltung**
Die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Gemeinde Oberaudorf kommt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zur Anwendung. Es gelten folgende Festsetzungen:
3.4.1 **Dachform / Dachgestaltung:**
Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig. Als Dachstuhl ist die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Solarzellen und PV-Module sind aufgedeckt bis 30° zulässig.
In den Baufeldern GE 02.1 und 2 sind eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Unbeschichtete, metallische Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Dazu zählt insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien.

3.4.2 **Fasadengestaltung:**
In den Baufeldern GE 01.1 und 2 sind Fassaden aus Beton- und Aluminumelemente in den weißen, grauen und schwarzen Farbtonen zulässig.
In den Baufeldern GE 02.1 und 2 sind die Fassaden aus Holz-, Glas und Betonmaterialien zulässig. Weitere Angaben regelt der VEP sowie der Durchführungsvertrag.

3.4.3 **Einfriedigungen:**
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,20m, gemessen aber der Oberkante des hergestellten Geländes bis zur Oberkante des Zauns zulässig. Diese sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15cm zu errichten, um Kleintieren eine Quertung zu ermöglichen.

4. **Verkehrflächen**
4.1 **Zufahrten und Ausfahrten:**
Zufahrten in das Gewerbegebiet und Ausfahrten daraus hinaus, sind ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig. Die Zufahrten zu den Anliegergrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind durch die Festsetzung nicht betroffen.
Im Falle einer Nutzungsänderung auf den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen von Landwirtschaft in Richtung Gewerbe ist die Errichtung von maximal zwei zusätzlichen Zufahrten entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs zulässig.

5. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
5.1 **Flächen für Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Außenlager

5.2 **Flächen für Nebenanlagen, Außenlager**
Die Lagerung von Containern ist nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Außenlager" zulässig. Die Höhe der gelagerten Güter darf die zulässige Wandhöhe im Baufeldern GE 01.1 nicht überschreiten. Im übrigen ist die Fläche abhängig von der Lagerkapazität auch als private Verkehrsfläche nutzbar.

5.3 **Flächen für Nebenanlagen, Energieverteilungsanlagen (Trafostation)**
Innerhalb der festsetzten Fläche ist die Errichtung einer Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 32m² und einer maximalen Wandhöhe von bis zu 2,40m zulässig.

5.4 **Pumpstation**
Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Pumpstation als unterirdische Anlage zulässig. Oberirdisch ist nur die Kontrollreinheit zulässig.

5.5 **Stellplätze für Pkw:**
Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Ziffer I 5.1 zulässig. Die Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schottersteinen, Pflastersteinen, Rasenfliegengitter, Rasengittersteine etc.) auszuführen. Die Stellplätze sind zur festgesetzten Grünfläche hin mit einem Kantenstein vor Befahren zu schützen. Dabei sind zwischen den Kantensteinen Lücken zum Abfluss des Oberflächenwassers vorzuzulassen. Eine Überdeckung der Grünfläche durch die Karosserie bis zum Radstand ist zulässig.

5.6 **Anzahl der Stellplätze:**
Auf dem Baugrundstück sind insgesamt mindestens 175 Stellplätze zu errichten. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zur Anwendung.

6. **Grünordnung**
6.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingerüstung**
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Wildhecke mit Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zulässig:
Bäume: Ordnung, Mindestqualität St 28-20, mind. 1 Baum pro 50m² Pflanzfläche
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke Quercus robur Stiel-Eiche
Sträucher, Mindestqualität Hester, H150-175, Pflanzung im Dreieckverband mit Abstand von 1,50x1,50m
Aunus incana Graueiche Salix caprea Sal-Weide
Cornus sanguinea Blutdorn Hartreege Salix daphnoides Sal-Weide
Corylus avellana Europ. Hasel Salix elaeagnos Lavendel-Weide
Crataegus monogyna Weißdorn Salix repens Ruch-Weide
Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen Salix purpurea Purpur-Weide
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Sambucus niger Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum Rote Heckenrose Viburnum lantana Viburnum lantana
Prunus spinosa Schlehe Vitis rotundifolia Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus frangula Faulbaum Vitis vulpina Wolliger Schneeball

6.2 **Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Gehölzbestand**
Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Entfallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch standortgerechte Baumarten der Ziffer 6.1 zu ersetzen.

6.3 **Baum zu pflanzen:**
An den festgesetzten Standorten sind Bäume I Ordnung zu pflanzen. Arten und Mindestqualität sind Ziffer 6.2 zu entnehmen. Die Lage der Bäume darf bis maximal 5m von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung abweichen. Die Bäume sind durch einen Dreieck zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen.

6.4 **Baum zu erhalten**
Die zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Entfallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch standortgerechte Baumarten der Ziffer 6.1 zu ersetzen.

6.5 **Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün:**
Die festgesetzten Grünflächen sind gärtnerisch mit Stauden oder Halbstauden zu gestalten. Eine Ansaat mit artenreichem Wildblumenmischungen ist zulässig.

7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
7.1 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**
Externe Ausgleichsfläche 01: 1.050m² der Fläche Nr. 04 "Brunnstein" des Ökokontos der Gemeinde Oberaudorf, FL-Nr. 1188
Externe Ausgleichsfläche 02: 57.655 WP von der ÖkoAgentur München; Fläche D67-001-00

8. **Artenschutzrechtliche Belange**
8.1 **Rodungen/Gehölzentnahmen**
Zum Schutz von Brutvögeln, Haselmäusen und der Zauneidechse ist bei Gehölzentnahmen folgendes Zeitmanagement zu berücksichtigen:
Gehölzentrückung: 01. Oktober bis 28. Februar
Gehölzentrückung ausschließlich auf Stock (0,5m)
Wurzeltstockentfernung erst im Frühjahr Mitte/Ende April (witterungsabhängig)
Gefällte Gehölze vor Ort verwenden; Asthaufen und Einbringen von Totholz weit außerhalb des Plangebietes

8.2 **Baufeldräumung**
Zeitliche Vorgaben zur Rodung und Wurzeltstockentfernung vgl. Ziffer 8.4
Mähd und Vergrünung von Resten:
Regelmäßige Mäh der Fläche ab Frühjahr bis März auf weniger Zentimeter; Kurzhalten der Fläche
Mähd nicht abtransportieren; nicht Mulchen; keine Haufen anlegen
Zwingende Mäh (auch wenn Rasen kurz) 1 Tag vor Wurzeltstockentfernung im April
Abzug Oberboden (mind. 15cm) nach Wurzeltstockentfernung und dauerhaft Kurzhalten bis zum Baubeginn
Schächte und alle Vertiefungen
mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegsöffnungen anzubringen.

8.3 **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.

8.4 **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.

9. **Werbeanlagen**
9.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade der Hauptanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnen zulässig.
9.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern oder mobile Werbeanlagen sind unzulässig.

10. **Flächen für die Wasserwirtschaft: Versickerungsflächen**
10.1 **Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros ROPLAN, Rosenheim zu errichten.**
Die Sickermulden sind wie in der Planzeichnung festgesetzt mit Bäumen oder Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei ist zwischen der Bepflanzung und der Sickeranlage ein ausreichender Mindestabstand einzuhalten (Bäume mind. 4 m und bei Strauchgruppen 2m beidseitig). Die Verwendung von Wurzelschutzfolien ist zu prüfen. Entlang der Südgrenze sind nur Sträucher zulässig.
Die Flächen zwischen den Gehölzen sind mit einer extensiven Wiesensubstratmischung mit einem Kräuterteil von min. 30% anzuzusen. Es ist autochthones Saatgut aus der Region UG 17 zu verwenden.

11. **Immissionsschutz**
11.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, zu beachten. Insbesondere müssen Lärm erzeugende Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik aufgestellt, gewartet und betrieben werden.
11.2 Die Beurteilungspegel, der von allen Anlagen einschließlich des Fahrverkehrs ausgehenden Geräusche, dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten die folgenden, reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:
Maßgeblicher Immissionsort (IO) Beurteilungspegel (dB(A))
nach TA Lärm [dB(A)] tags nachts
IO 01 Auenstraße 19 54 39
IO 02 Auenstraße 17 54 39
IO 03 Auenstraße 13 49 34
IO 04 Auenstraße 11 49 34
IO 05 Tiroler Straße 12 54 39
IO 06 Tiroler Straße 14 54 39
Die Lage der Immissionsorte wird entsprechend der Schallimmissionsprognose der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1223-236122/rev1 vom 10.03.2025 festgesetzt.
11.3 Das geplante Vorhaben ist entsprechend den vorgelegten Planunterlagen sowie den Betriebsdaten, welche in der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0524-236122/rev1 vom 10.03.2025 dokumentiert sind, auszuführen und zu betreiben.
Zukünftige Variationen von den aufgeführten Kennwerten und Betriebsdaten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwertanteile führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).
11.4 Folgende Schalleistungspegel der ins Freie abstrahlenden Anlagenteile dürfen nicht überschritten werden:
Quelle Schalleistungspegel [dB(A)] in Summe 71
Baubeschnitt I – Umfüllgeräte 78
Baubeschnitt I – Be- und Entlüftungsgerät 78
Baubeschnitt I – Lackeranlage Kamin 85
Baubeschnitt I – Wärmepumpe 82
Baubeschnitt II – Be- und Entlüftungsgerät 78
Baubeschnitt II – Wärmepumpe 62
Variationen von den aufgeführten Kennwerten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwertanteile führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).

11.5 Für das Bauvorhaben (Baubeschnitt I und II) sind folgende Schalldämm-Maße der Umfassungsbauweise einzuhalten:
Bezeichnung bewertetes Schalldämmmaß [dB]
Oberlichter 20
Fenster 26
Hallerlöcher 35
Dach 26
Baubeschnitt I Fassade Produktionshalle 26
Baubeschnitt II Fassade Produktionshalle 40
Variationen von den aufgeführten Kennwerten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwertanteile führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).

11.6 Nachts sind die Tore der Produktionshallen geschlossen zu halten

11.7 Die nördlichen Stellplätze entlang der Auenstraßen dürfen nicht genutzt werden. Dies ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

12. **Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern**
12.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind nur zur Anbindung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße zulässig.
Die Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig. Geländesprünge an den Außengrenzen des Baugrundstücks sind durch Böschungen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Ziffer 6.1 auszugleichen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. **Bodenkennlinie:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodenprofile zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DStG.

2. **Bodenbelastung:** Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Juli 2022, "Auenstraße Oberaudorf, orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung" wurden im Untersuchungsgebiet zwei Auffüllungen angetroffen, anhand der durchgeführten Aufschlüsse konnten im Bereich des geplanten Baufelds aber keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG festgestellt. Aufgrund des Vorkommens von Auffüllungen ist vor Baubeginn ein Bodenschutzkonzept nach DIN19639 zu erarbeiten und mit den Baubeteiligten abzusprechen. Die Umsetzung des Konzepts ist im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen. Dabei sind auch abfallrechtliche Aspekte mit zu berücksichtigen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb bzw. unterhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ sind Auffüllungen im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen entsprechend der Sickerwege vollständig bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sichererflachen Horizont auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Aushub im Bereich der Sickerwege ist mit versickerungsfähigem Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber entragenen Stoffen verfügt sowie schadstofffrei und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Die Filterstabilität des wiederverfüllten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern. Hierfür geeignet sind regelmäßig schluffreier Kiessand.

3. **Bodenschutz:** Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

4. **60m Bereich des Inns:** Für freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60m am Inn, besteht eine Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht einzuholen.

5. **Brandschutz:** Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-3-6 vom 25.04.84 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 gegenzeichnen.

6. **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.

7. **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.

8. **Immissionen:** Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dämpfen. 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.

9. **Straßenbeleuchtung:** Straßenleuchten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

10. **Sichtdreiecke (bemessen für Höchstgeschwindigkeit 50km/h; L 70m x 3m):** In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überagen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon sind straßenbegleitende Bäume mit einer Stammhöhe von mehr als 2,50 m sofern sie der Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

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

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet An der A93" mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vom bis stattgefunden.

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

8. Öffentlichkeitsbeteiligung erneute und verkürzte Auslegung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

9. Behördenbeteiligung erneute und verkürzte Auslegung: Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

11. 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

12. Ausgefertigt
Oberaudorf, den
Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister

13. 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Gewerbegebiet "An der A93"

Vorentwurf

erstellt: 14.05.2024 mit Ergänzungen zum Artenschutz vom 19.07.2024

geändert: 20.12.2024 Vorabzug zur internen Abstimmung

Bearbeitet in: Bad Kohlgrub, den
Prof. Dr. U. Probst-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser
Dr. U. Probst-Haider
Dr. Ulrike Probst-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung

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

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