



**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. 54 "Östlich Hoffeldring" als Satzung.

**Geltungsbereich:**  
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im M 1:500 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 54 überlagert eine Teilfläche des westlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplans "Hoffeld" mit seinen 5. Änderungen. Die bisher im Überlagerungsbereich geltenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text, werden durch die nachfolgenden Festsetzungen vollständig ersetzt.

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung, Wohneinheiten**

**1.1.1** **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft Permakultur"**. Zulässig ist die Errichtung eines mit den Methoden der Permakultur ökologisch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebs. Zulässig sind die für den Betrieb erforderlichen Produktionsflächen, Lager- und Betriebsgebäude.

**1.1.2** Im Geltungsbereich ist maximal ein Wohngebäude für Betriebsleiter bzw. Betriebsangehörige oder Personal mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**1.2.1** Zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**: 0,20  
Die GRZ darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bis zu maximal 50% überschritten werden. Darüber hinaus ist für die Errichtung von privaten Erschließungsflächen eine Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundfläche von bis zu 100m<sup>2</sup> zulässig.

**1.2.2** Zulässige **Wandhöhe (WH)** in Meter für Hauptanlagen:  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00m. Sie wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (F) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die FOK ist so zu situieren, dass sie mindestens auf die selbe Höhe und maximal 20cm über der Oberkante der Fahrbahndecke am in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt liegt.

Höhenbezugspunkt in NHN in der Reisacher Straße

**1.3 Baugrenzen, Bemaßung, Nutzungsgrenzen, Bauweise**

**1.3.1** **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen** (Baugrenze)

**1.3.2** **Verbindliche Maße, Angabe in Meter**

**1.3.3** **Zulässige Bauweisen**: Einzelhäuser

**1.4 Vorschriften zur Gestaltung**

**1.4.1** **Verbindliche Firstrichtung** für die Hauptgebäude

**2. Verkehrs- und Erschließungsflächen**

**2.1** **Öffentliche Verkehrsfläche** mit Zweckbestimmung Gehweg mit Straßenbegleitgrün und Baumbestand

**2.2** **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

**3. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze und Einfriedungen**

**3.1** **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen**: Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen sowie der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung zulässig. Weitere, dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Nebenanlagen, können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zugelassen werden.

**3.2** **Garagen und Carports** sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die seitliche **Wand- oder Anlagenhöhen** von Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt 3,00m. Sie 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. Für die Höhenstufung der OK Fußboden gelten die Festsetzungen gemäß Ziffer 1.2.2.

**3.3** **Stellplätze** sind wasserdruchtunfähig auszubilden. **Einfriedungen** sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m gemessen ab der Oberkante des anstehenden oder herzustellenden Geländes zulässig. Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15cm zu errichten.

**4. Grünordnung**

**4.1** **Baum zu erhalten**

**4.2** **Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung „Gartenbauliche Erzeugung „Permakultur“**: Auf der Fläche ist eine ökologische landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zulässig. Davon dürfen maximal 300m<sup>2</sup> mit Folientunnel überdeckt werden.

**4.3** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 8 Klein- oder Obstbäume aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Dabei kann anstelle von zwei Kleinbäumen auch ein Großbaum aus der nachfolgenden Artenliste gepflanzt werden.  
(1) Großbäume (Sol. STU 10-12):  
*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)  
(2) Kleinbäume (Sol. STU 10-12):  
*Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche),  
(3) Wildobst (Hochstamm)  
*Malus sylvestris* (Wild-Äpfel), *Prunus avium* (Wild-Kirsche), *Pyrus communis* (Wild-Birne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aria* (Mehlbeere),  
(4) Kultur-Obstgehölze (Hochstamm)  
Standortgerechte Sorten von *Birne*, *Apfel*, *Kirsche* oder *Zwetschge*  
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind zur nächst möglichen Pflanzzeit zu ersetzen.

**4.4** Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z. B. Wege, Zufahrten oder Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

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

**5.1** **Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**: Das Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine Extensivwiese mit (Wild-)Obstbäumen. Dazu sind auf der Ausgleichsfläche mind. 4 heimische Kultur- oder Wildobstbäume gemäß der Pflanzlisten Ziffern 4.3 Listen 3 und 4 zu pflanzen. Die Wiese ist extensiv maximal 2mal jährlich nach dem 15.06. eines jeden Jahres zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Ausgenommen ist davon eine bedarfsgerechte Düngung der Obstbäume mit Festmist. Fallobst ist zu entfernen. Eine Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

**6. Aufschüttungen**

**6.1** **Aufschüttungen** sind nur im Bereich des Baugrundstücks zur Anbindung der Gebäude an die Erschließungsstraße zulässig. Dabei darf die Höhe der Aufschüttung die Oberkante der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Gehweg" nicht überschreiten. Höhensprünge sind landschaftsgerichtet als Böschung auszubilden. Das Errichten von Stützmauern ist unzulässig.

**7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Erschütterung**

**7.1 Schallschutz**

**7.1.1** **An allen Fassaden und Dachflächen, welche Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Wohnräumen darstellen, sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 sicherzustellen**, welche sich aus nachfolgender Abtabelle ergeben. Für Außenbauteile von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen – jedoch sind die Mindestanforderungen von 30 dB zu berücksichtigen.

**7.1.2** **Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind mit schalldämmenden Luftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungs-anlage) auszuführen, sofern der Schlafraum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudesseite belüftet werden kann. Alternativ sind Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung auszuführen. Ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird, ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.**

**7.1.3** **Außenwohnbereiche von Wohnungen sind im Plangebiet nur zulässig, soweit durch baulich-technische Maßnahmen z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Vorhangfassaden oder ähnliches mit einer Tiefe von > 0,5m die Einhaltung eines Beurteilungs-pegels des Verkehrslärms von 64 dB(A) am Tag sichergestellt ist. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.**

**7.1.4** **Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.**

**7.2 Erschütterung**

**7.2.1** **Durch den Eisenbahnbetrieb auf der Linie Rosenheim-Kufstein kommt es im Planungsgebiet zu Erschütterungen, die die Grenzwerte der einschlägigen Richtlinien DIN 4150/2 (Körperschall) und CDI-Richtlinie 2719 (Sekundärschall) überschreiten. Es sind Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungen und des Sekundärluftschalls vorzusehen. Die konkreten Maßnahmen sind im Rahmen einer genauen rechnerischen Modellierung dahingehend zu überprüfen, in welcher Form sich eine Erschütterungsschutzmaßnahme (z.B. bauliche Maßnahmen) so ausführen lässt, dass die Anforderungen (bzw. Komfortvorstellungen) erreicht werden. Das Ergebnis ist stark von der Gebäudekonstruktion abhängig. Evtl. sind Eingriffe in die grundlegende Ausführungsart des Gebäudes erforderlich (Unterkerlerung, Fundament, Wände betreffend). Es wird empfohlen, für die neuen Wohngebäude die Anhaltswerte für ein Wohngebiet anzustreben. Die Auslegung der hier genannten Maßnahmen sollte individuell angepasst durch einen unabhängigen Baudynamiker erfolgen. Auf die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung (mb-dynamik-Bericht Nr. B435201 vom 04.12.2024) wird verwiesen.**

**8. Sonstige Planzeichen**

**8.1** **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**8. Aufschüttungen**

**6.1** **Aufschüttungen** sind nur im Bereich des Baugrundstücks zur Anbindung der Gebäude an die Erschließungsstraße zulässig. Dabei darf die Höhe der Aufschüttung die Oberkante der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Gehweg" nicht überschreiten. Höhensprünge sind landschaftsgerichtet als Böschung auszubilden. Das Errichten von Stützmauern ist unzulässig.

**7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Erschütterung**

**7.1 Schallschutz**

**7.1.1** **An allen Fassaden und Dachflächen, welche Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Wohnräumen darstellen, sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 sicherzustellen**, welche sich aus nachfolgender Abtabelle ergeben. Für Außenbauteile von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen – jedoch sind die Mindestanforderungen von 30 dB zu berücksichtigen.

**7.1.2** **Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind mit schalldämmenden Luftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungs-anlage) auszuführen, sofern der Schlafraum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudesseite belüftet werden kann. Alternativ sind Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung auszuführen. Ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird, ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.**

**7.1.3** **Außenwohnbereiche von Wohnungen sind im Plangebiet nur zulässig, soweit durch baulich-technische Maßnahmen z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Vorhangfassaden oder ähnliches mit einer Tiefe von > 0,5m die Einhaltung eines Beurteilungs-pegels des Verkehrslärms von 64 dB(A) am Tag sichergestellt ist. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.**

**7.1.4** **Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.**

**7.2 Erschütterung**

**7.2.1** **Durch den Eisenbahnbetrieb auf der Linie Rosenheim-Kufstein kommt es im Planungsgebiet zu Erschütterungen, die die Grenzwerte der einschlägigen Richtlinien DIN 4150/2 (Körperschall) und CDI-Richtlinie 2719 (Sekundärschall) überschreiten. Es sind Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungen und des Sekundärluftschalls vorzusehen. Die konkreten Maßnahmen sind im Rahmen einer genauen rechnerischen Modellierung dahingehend zu überprüfen, in welcher Form sich eine Erschütterungsschutzmaßnahme (z.B. bauliche Maßnahmen) so ausführen lässt, dass die Anforderungen (bzw. Komfortvorstellungen) erreicht werden. Das Ergebnis ist stark von der Gebäudekonstruktion abhängig. Evtl. sind Eingriffe in die grundlegende Ausführungsart des Gebäudes erforderlich (Unterkerlerung, Fundament, Wände betreffend). Es wird empfohlen, für die neuen Wohngebäude die Anhaltswerte für ein Wohngebiet anzustreben. Die Auslegung der hier genannten Maßnahmen sollte individuell angepasst durch einen unabhängigen Baudynamiker erfolgen. Auf die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung (mb-dynamik-Bericht Nr. B435201 vom 04.12.2024) wird verwiesen.**

**8. Sonstige Planzeichen**

**8.1** **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**11. Wassersensibles Gebiet**: Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Die wird dringend empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen. Öffnungen an den Gebäuden bis über das Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sollten so dicht gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Lichtgräben sind zu vermeiden oder sollten gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Östlich Hoffeldring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
- 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

Oberaudorf, den

Dr. Matthias Bernhardt  
Erster Bürgermeister

Oberaudorf, den

Dr. Matthias Bernhardt  
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Oberaudorf  
Landkreis Rosenheim**

**Bebauungsplan mit integrierter  
Grünordnungsplanung  
Nr. 54 Östlich Hoffeldring"**

**Entwurf**

**Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf in rot**

erstellt: 14.05.2024  
geändert: 26.11.2024

(Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.11.2024 wurden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sowie des Erschütterungsgutachtens nach Vorliegen im Dezember 2024 eingearbeitet)

Bad Kohlgrub, den 26.11.2024

Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider  
Dipl.-Ing. B. Reiser

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

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

HRB 289685

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

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

N  
M 1:500

**Hinweise durch Planzeichen und Text**

- Grundstücksgrenze mit Flurnummer gemäß Digitaler Flurkarte, UTM-32
- Bestandshöhen in m NHN gemäß Vermessung vom 02.2024 (Vermessung: PLAN\_A, Ingenieurbüro für Bauwesen, Oberaudorf). Bezugshöhe der Vermessung: Schachtdeckel in der Reissacher Straße H= +479,93. Keine Überprüfung der absoluten Höhen in NHN.
- Bestandsbaum entfallend
- Gebäude/Zuwegung geplant, unverbindlicher Vorschlag für Gebäudesituierung und Grundriss
- Bodendenkmäler**: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 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.
- Versorgungsleitungen**: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren.
- 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.
- Immissionen**: Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.
- Niederschlagswasser**: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 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 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW 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 Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützendes 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 - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.
- Wassersensibles Gebiet**: Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Die wird dringend empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen. Öffnungen an den Gebäuden bis über das Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sollten so dicht gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Lichtgräben sind zu vermeiden oder sollten gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

**Artschutzrechtliche Belange:**

**5.2.1** **Leuchtkörper** dürfen nach oben kein Licht abstrahlen, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Zudem ist Streulicht in die benachbarten Flächen zu vermeiden. 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.

**5.2.2** **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.

**5.2.3** 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.

**6. Aufschüttungen**

**6.1** **Aufschüttungen** sind nur im Bereich des Baugrundstücks zur Anbindung der Gebäude an die Erschließungsstraße zulässig. Dabei darf die Höhe der Aufschüttung die Oberkante der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Gehweg" nicht überschreiten. Höhensprünge sind landschaftsgerichtet als Böschung auszubilden. Das Errichten von Stützmauern ist unzulässig.

**7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Erschütterung**

**7.1 Schallschutz**

**7.1.1** **An allen Fassaden und Dachflächen, welche Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Wohnräumen darstellen, sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 sicherzustellen**, welche sich aus nachfolgender Abtabelle ergeben. Für Außenbauteile von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen – jedoch sind die Mindestanforderungen von 30 dB zu berücksichtigen.

**7.1.2** **Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind mit schalldämmenden Luftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungs-anlage) auszuführen, sofern der Schlafraum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudesseite belüftet werden kann. Alternativ sind Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung auszuführen. Ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird, ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.**

**7.1.3** **Außenwohnbereiche von Wohnungen sind im Plangebiet nur zulässig, soweit durch baulich-technische Maßnahmen z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Vorhangfassaden oder ähnliches mit einer Tiefe von > 0,5m die Einhaltung eines Beurteilungs-pegels des Verkehrslärms von 64 dB(A) am Tag sichergestellt ist. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.**

**7.1.4** **Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.**

**7.2 Erschütterung**

**7.2.1** **Durch den Eisenbahnbetrieb auf der Linie Rosenheim-Kufstein kommt es im Planungsgebiet zu Erschütterungen, die die Grenzwerte der einschlägigen Richtlinien DIN 4150/2 (Körperschall) und CDI-Richtlinie 2719 (Sekundärschall) überschreiten. Es sind Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungen und des Sekundärluftschalls vorzusehen. Die konkreten Maßnahmen sind im Rahmen einer genauen rechnerischen Modellierung dahingehend zu überprüfen, in welcher Form sich eine Erschütterungsschutzmaßnahme (z.B. bauliche Maßnahmen) so ausführen lässt, dass die Anforderungen (bzw. Komfortvorstellungen) erreicht werden. Das Ergebnis ist stark von der Gebäudekonstruktion abhängig. Evtl. sind Eingriffe in die grundlegende Ausführungsart des Gebäudes erforderlich (Unterkerlerung, Fundament, Wände betreffend). Es wird empfohlen, für die neuen Wohngebäude die Anhaltswerte für ein Wohngebiet anzustreben. Die Auslegung der hier genannten Maßnahmen sollte individuell angepasst durch einen unabhängigen Baudynamiker erfolgen. Auf die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung (mb-dynamik-Bericht Nr. B435201 vom 04.12.2024) wird verwiesen.**

**8. Sonstige Planzeichen**

**8.1** **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung, Wohneinheiten**

**1.1.1** **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft Permakultur"**. Zulässig ist die Errichtung eines mit den Methoden der Permakultur ökologisch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebs. Zulässig sind die für den Betrieb erforderlichen Produktionsflächen, Lager- und Betriebsgebäude.

**1.1.2** Im Geltungsbereich ist maximal ein Wohngebäude für Betriebsleiter bzw. Betriebsangehörige oder Personal mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**1.2.1** Zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**: 0,20  
Die GRZ darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bis zu maximal 50% überschritten werden. Darüber hinaus ist für die Errichtung von privaten Erschließungsflächen eine Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundfläche von bis zu 100m<sup>2</sup> zulässig.

**1.2.2** Zulässige **Wandhöhe (WH)** in Meter für Hauptanlagen:  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00m. Sie wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (F) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die FOK ist so zu situieren, dass sie mindestens auf die selbe Höhe und maximal 20cm über der Oberkante der Fahrbahndecke am in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt liegt.

Höhenbezugspunkt in NHN in der Reisacher Straße

**1.3 Baugrenzen, Bemaßung, Nutzungsgrenzen, Bauweise**

**1.3.1** **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen** (Baugrenze)

**1.3.2** **Verbindliche Maße, Angabe in Meter**

**1.3.3** **Zulässige Bauweisen**: Einzelhäuser

**1.4 Vorschriften zur Gestaltung**

**1.4.1** **Verbindliche Firstrichtung** für die Hauptgebäude

**2. Verkehrs- und Erschließungsflächen**

**2.1** **Öffentliche Verkehrsfläche** mit Zweckbestimmung Gehweg mit Straßenbegleitgrün und Baumbestand

**2.2** **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

**3. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze und Einfriedungen**

**3.1** **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen**: Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen sowie der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung zulässig. Weitere, dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Nebenanlagen, können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zugelassen werden.

**3.2** **Garagen und Carports** sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die seitliche **Wand- oder Anlagenhöhen** von Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt 3,00m. Sie 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. Für die Höhenstufung der OK Fußboden gelten die Festsetzungen gemäß Ziffer 1.2.2.

**3.3** **Stellplätze** sind wasserdruchtunfähig auszubilden. **Einfriedungen** sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m gemessen ab der Oberkante des anstehenden oder herzustellenden Geländes zulässig. Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15cm zu errichten.

**4. Grünordnung**

**4.1** **Baum zu erhalten**

**4.2** **Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung „Gartenbauliche Erzeugung „Permakultur“**: Auf der Fläche ist eine ökologische landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zulässig. Davon dürfen maximal 300m<sup>2</sup> mit Folientunnel überdeckt werden.

**4.3** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 8 Klein- oder Obstbäume aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Dabei kann anstelle von zwei Kleinbäumen auch ein Großbaum aus der nachfolgenden Artenliste gepflanzt werden.  
(1) Großbäume (Sol. STU 10-12):  
*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)  
(2) Kleinbäume (Sol. STU 10-12):  
*Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche),  
(3) Wildobst (Hochstamm)  
*Malus sylvestris* (Wild-Äpfel), *Prunus avium* (Wild-Kirsche), *Pyrus communis* (Wild-Birne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aria* (Mehlbeere),  
(4) Kultur-Obstgehölze (Hochstamm)  
Standortgerechte Sorten von *Birne*, *Apfel*, *Kirsche* oder *Zwetschge*  
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind zur nächst möglichen Pflanzzeit zu ersetzen.

**4.4** Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z. B. Wege, Zufahrten oder Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

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

**5.1** **Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**: Das Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine Extensivwiese mit (Wild-)Obstbäumen. Dazu sind auf der Ausgleichsfläche mind. 4 heimische Kultur- oder Wildobstbäume gemäß der Pflanzlisten Ziffern 4.3 Listen 3 und 4 zu pflanzen. Die Wiese ist extensiv maximal 2mal jährlich nach dem 15.06. eines jeden Jahres zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Ausgenommen ist davon eine bedarfsgerechte Düngung der Obstbäume mit Festmist. Fallobst ist zu entfernen. Eine Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.