



## Gemeinde Oberaudorf Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 346/23 im Bereich nördlich der Bahnhofstraße

### Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgende Satzung

### Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom .....  
Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom ..... beigefügt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit  
Der Bereich innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB festgesetzt. Soweit die Satzung keine anderen Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Oberaudorf, .....

.....  
Alois Holzmaier, Zweiter Bürgermeister

.....  
Siegel


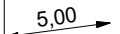
### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als *Mischgebiet (MI)* im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zulässig sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,4. Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,75 zulässig.
- 2.2 Die **maximale seitliche Wandhöhe (WH)** beträgt 8,55 m, gemessen von OK Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3 Es sind maximal 10 **Wohneinheiten** zulässig.
- 2.4 Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.
- 2.5 Es gilt die **offene Bauweise**.



### 3. Baugrenzen, Maße

- 3.1  **Baugrenze** (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)
- 3.2  Verbindliche **Maße**, Angabe in Meter

### 4. Gestaltungsvorschriften

- 4.1 **Dachgestaltung:** Am Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 bis maximal 30° zulässig. Der First ist mittig zu legen. Der Dachüberstand hat mindestens 1,00 m zu betragen. Die Dächer von Nebenanlagen sind ebenfalls als Satteldach auszubilden. Diese sind mit einer Dachneigung zwischen 10 und 20° zulässig.
- 4.2 **Baukörpergrundform:** Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein muss.
- 4.3 **Einfriedungen** dürfen straßenseitig (Rosenheimer und Bahnhofstraße) eine Höhe von 0,80m nicht überschreiten. Zu den straßenabgewandten Seiten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Sie sind sockellos auszuführen und zu bepflanzen.

### 5. Grünordnung



- 5.1  **Private Grünfläche:** Die Grünflächen sind flächig zu begrünen. Sie dürfen nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden. Es sind mindestens 3 heimische Laubbäume (Mindestqualität StU 12-14) oder 3 Obstbäume (Qualität Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2  **Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** Auf der Fläche ist ein Vogelnähr- und Wildobstgehölz aus heimischen, standortgerechten Straucharten zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,5 x 1,5m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Mindestqualität für Sträucher: 3xv, 100-150, mB; Darüber hinaus sind mindestens zwei hochstämmige, heimische standortrechte Laubbäume der 1. Wuchsordnung (Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14) in die Pflanzung zu integrieren.

- 5.3 Zur Durchgrünung des Grundstücks sind neben den Festsetzungen in Ziffer 6.1 mindestens zwei weitere heimische **Laubbäume** (Mindestqualität StU 12-14) zu pflanzen.
- 5.4 Die **unbebauten Flächen** des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- 5.5 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 5.6 Im Zuge der Eingabeplanung ist eine **Freiflächengestaltungsplanung** vorzulegen.

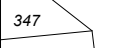
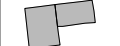


### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**  
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vor dem Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt und zugeordnet.

### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung
- 7.2  Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

### Hinweise durch Planzeichen und Text

1.  bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
3.  Sichtdreieck: innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände von mehr als 0,80m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind straßenbegleitende Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,80m sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
4.  Anbauverbotszone: 20m ab Fahrbahnrand der Rosenheimer Straße (St 2089); (Luftbildanalyse, die Lagegenauigkeit ist vor Ort zu prüfen)
5. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
6. **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. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzigen Bäumen freizuhalten. Es ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
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. **Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen.
9. **Altlasten:** Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.
10. **Immissionen:** Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden.

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
4. Ausgefertigt

Oberaudorf, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

.....  
Alois Holzmaier  
Zweiter Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberaudorf, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

.....  
Alois Holzmaier  
Zweiter Bürgermeister

## Gemeinde Oberaudorf Landkreis Rosenheim

## Einbeziehungssatzung

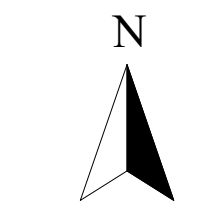
für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 346/23  
im Bereich nördlich der Bahnhofstraße

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Etting, den 11.02.2020

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 11.02.2020  
geändert:



M 1 : 1.000

# AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a  
D-82398 Etting-Polling  
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091  
Fax ++49 (0) 8802 - 91092  
E-mail office@agl-proebstl.de  
www.agl-proebstl.de