



**Die Gemeinde Oberaudorf erlässt aufgrund**

des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausrüstung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Am Hoheckgraben" 3. Änderung als

**SATZUNG.**

**1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1.1 **(WA)** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.2 z.B. GR 140  
GR (gem. § 19 Abs. 1, 2, 3 BauNVO)  
Grundfläche gem. Planentwurf als Höchstmaß.  
Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup> je Wohngebäude bzw. bis zu 15m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte zulässig.  
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup> je Wohngebäude zulässig.  
Projektionsflächen, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anreihbaren Grundflächen zusammenfallen.
- GRZ nach § 19 (4) BauNVO  
Durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50.  
Hinweise:  
Gebäudeanteile im Erdgeschoß, die den Hauptbaukörper erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.  
Gebäudeanteile im Obergeschoß, die den Hauptbaukörper erweitern (ausragende Geschosse, Erker, Balkone, Vordächer über 1,5 m Tiefe), sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen, sofern sie nicht mit darunterliegenden Grundflächen zusammenfallen.  
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Anlagen unter der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

- 1.1.3 Anzahl der Wohneinheiten  
höchstens 1 Wohneinheit pro Gebäude  
höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude  
bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- 1.1.4 Höhe baulicher Anlagen  
Wandhöhe gem. Planentwurf in Metern als Höchstmaß 5,30m. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Kellerdecke, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

- 1.1.5 OKKD 505,35m ÜNN  
OKKD 504,85m ÜNN  
Oberkante Kellerdecke der Wohngebäude auf Normalhöhen-Null (NNH).  
Bei nichtunterkellerten Gebäuden ist die Oberkante der Bodenplatte im EG maßgebend.

**1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

- 1.2.1 Baugrenze gem. PlanZV, Ziff. 3.5  
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23(3) Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
- 1.2.2 nur Einzelhaus zulässig  
nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

**Garagen, Nebenanlagen**

- 1.3.1 Umgrenzung von Garagen (Tiefgarage)  
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dafür nicht eigene Umgrenzungen festgesetzt sind.  
Nebenanlagen  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 m<sup>2</sup> und einem Abstand von 60 cm zur Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig.
- 1.3.2 Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen, Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze z.B. Thujaen, Scheinzypressen, Gehölze mit blauer Blattauflebung: z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne

- 1.4 **Verkehrflächen**
  - 1.4.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 1.5 **Sonstige Festsetzungen**
  - 1.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 1.5.2 SD Satteldach, Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen Dachneigung 24° - 26°
  - 1.5.3 vorgeschriebene Firstrichtung

**2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet ist in der Urfassung des Bebauungsplanes als **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Nutzungen nach § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 **Dächer**
  - 2.2.1 Dächer sind nur als Satteldächer mit Vordächern zulässig (auch bei Garagen und Nebenanlagen). Der First ist nur waagrecht mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
  - 2.2.2 Dachgauben, Standgauben, Quergiebel  
Dachgauben, Standgauben und Quergiebel sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° zulässig. Vor der Fassade vorspringende Standgauben sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da diese keine geringfügigen Gebäudeteile i. S. v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind.  
Hinweis:  
Standgauben sind überdachte Vorbauten mit vor der Fassade gesetzten Stützen/Wänden und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.  
Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Vorbaus. Standgauben sind abstandsfächerelevant. Der Quergiebel steht rechtwinklig zum Hauptdach in der Flucht der traufseitigen Gebäudeaußenwand.  
Negativgauben/Dachschritte  
Negativgauben/Dachschritte sind unzulässig. Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.
  - 2.2.3 Terrassenüberdachungen  
Terrassenüberdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen mit einem Putzschalldämmwert von 5' erhöht werden. Als Eindeckmaterialien sind auch Glas bzw. Blech zugelassen.
  - 2.2.4 Dachdeckungen der Hauptgebäude und Garagen  
Als Dachdeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter, schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.
- 2.3 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
  - 2.3.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden, und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden.  
Hinweis: (§ 37 Abs. 1 WHG)  
Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprüngl. natürlichen Gelände) sind unter diesen Voraussetzungen zulässig.
  - 2.3.2 **Äußere Gestaltung der Gebäude**  
Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Maßverhältnis Giebel a / Traufseite b von > a 1b 1,3 auszubilden.
  - 2.3.3 Zusammenbauende Gebäude wie Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.
  - 2.3.4 Abfallbehälter, sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen usw.) müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errichtet werden.
- 2.5 **Garagen, KFZ-Stellplätze**
  - 2.5.1 Notwendige Zahl der KFZ-Stellplätze

Nutzungsart	KFZ-Stellplätze	
	Zahl der Stellplätze	Anteil für Besucher in %
Einfamilienhäuser, Doppelhäuser	2 Stellplätze je Wohneinheit	10

- 2.5.2 Garagenzufahrten sowie KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden. Belege für offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien auszuführen.
- 2.6 **Grünordnung**
  - 2.6.1 Mindestpflanzangebot auf den Neubauflächen  
Je nach Grundstücksgroße sind mindestens zu pflanzen:  
bis 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche: 1 Baum  
je weitere 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils zusätzlich 1 Baum und zwei Sträucher  
Pflanzlisten  
Die Pflanzung und Einbringung privater Grünflächen hat zeitgleich mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen zu erfolgen, jedoch spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.
  - 2.6.2 **Pflanzliste**  
Bäume  
Wuchsklasse I + II, Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm  
Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Juglans regia Walnuss  
Tilia cordata Winterlinde  
Prunus avium Vogelkirsche  
Salix caprea Sal-Weide  
Sorbus aria Mehlsbeere  
Sorbus aucuparia Vogelbeere  
Kleinstbäume  
Mindestanforderung: Hochstamm Stammumfang 14-16 cm oder  
Solitär, Wuchshöhe 100-125 cm  
Aesculus campestris Rosskastanie  
Ametanther ovalis Gemeine Felsenbirne  
Cornus mas Kornelkirsche  
Ilex aquifolium Stechpalme  
Obstbäume  
Mindestanforderung: Halb- oder Hochstämmle, Stammumfang 8-10 cm, Verwendung örtlich bewährter alter Sorten.  
Stäucher  
Mindestanforderung: Wuchshöhe 60-100cm  
Cornus sanguinea Hartrieel  
Corylus avellana Hasel  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Rosa arvensis Feld-Rose  
Rosa canina Hundrose  
Rosa rugosa Weinrose  
Rosa glauca Rotblättrige Rose  
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere  
Ribes rubrum Rote Johannisbeere  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Spiraea I.S. Spierstrauch  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- nicht zulässige Gehölze**  
Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen, Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze z.B. Thujaen, Scheinzypressen, Gehölze mit blauer Blattauflebung: z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne
- 2.6.3 Die nichtüberbauten Grundstücksbereiche sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

- 2.8 **Einfriedungen**
  - 2.8.1 Einfriedungen sind bis zu einer Zaunhöhe von 1,00m zulässig.  
Holzzaune:  
Holzzaune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketenzaune, Lattenzaune oder als offene Bretterzaune mit parallel zum Grundstücksverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorgeschriebenen Konstruktionen sind an dahinterliegenden Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.  
Maschendrahtzaune  
Maschendrahtzaune sind zulässig.
  - 2.8.2 Wild abfließendes Wasser  
Gebäude, die aufgrund der Geländeneigung ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass sie aufreißsicher sind und in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.  
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße her verhindert werden.  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. Siehe auch Ziff. 2.3.1  
Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.

**3.0 HINWEISE**

- 3.1 Bestehende Tiefgarage
- 3.2 Bestehende Tiefgaragenrampenüberdachung
- 3.3 Bestehende Grundstücksgrenze
- 3.3.1 vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- 3.4 Flurstücknummer
- 3.5 Pflanzvorgabe Baum
- 3.6 Höhenlinie mit Angabe der NN-Höhen, Linienabstand 25cm
- 3.7 Höhenbezugspunkt Schacht SG Deckhöhe 504,57m ü NN
- 3.8 Leitungsstrasse des Grabenverlaufs  
Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand zur Leitungsachse von Rohrüberdeckung 1,10m + Rohraußenmaß 1,00m = Verlegetiefe 2,10m für einhalten.
- 3.9 **Umgang mit Niederschlagswasser**  
Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freisetzungsvorgabe (NWFreV) in Verbindung mit der TRENZÜ über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen. 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 Sickerschicht ist nur an zuwendenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.  
Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwassererschützender Deckschichten zum Zwecke der Versickerung nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubten Versickerung gemäß NWFreV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserschutz-wasserrechtlich zu beantragen.

- 3.10 **Bodenkennwertbezogener Belang**  
Bodenkennwerte, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 USchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.
- 3.11 **Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung, Abwasserentsorgung**  
Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils gültigen Form zu beachten.  
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarmkeit an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.  
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.  
Standort Oberflurhydrant  
Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert.  
Die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Feuerwehre ist für das Vorhaben ausreichend.
- 3.12 **Telekommunikationslinien (Hinweise der Telekom)**  
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Bau-maßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. nicht beschädigt werden.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 3.13 **Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH**  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.  
Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.co. um eine Planung und Bauvorleistung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.  
Wir weisen darauf hin, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

**4.0 BEGRÜNDUNG**

Begründung siehe Anlage  
Dieser Bebauungsplan wurde im dargestellten Geltungsbereich auf Grundlage eines Ausschnitts der DFK gefertigt. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde als Scandib hinterlegt.  
Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maß-entnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

**Verfahrensvermerk**

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2020 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2020 bis 11.01.2021 beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2020 mit Begründung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2020 bis 11.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2021 als Satzung beschlossen.

- Gemeinde Oberaudorf
- 1. Bürgermeister, Prof. Dr. Matthias Bernhardt Siegel
  - 5. Ausgefertigt
  - Gemeinde Oberaudorf, den
  - 1. Bürgermeister, Prof. Dr. Matthias Bernhardt Siegel
  - 6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
  - Gemeinde Oberaudorf, den
  - 1. Bürgermeister, Prof. Dr. Matthias Bernhardt Siegel



**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Am Hoheckgraben" 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

für die Grundstücke Fl.Nr. 264/10 und 264/4 Teilfläche

PLANNING: ARCHITECTURBÜRO JOSEF SOMMERER DR.-ING. (FH) LANGHUBERSTR. 8 83134 PRÜTTING  
Stand 02.09.2020  
Stand 24.11.2020  
Stand 23.02.2021