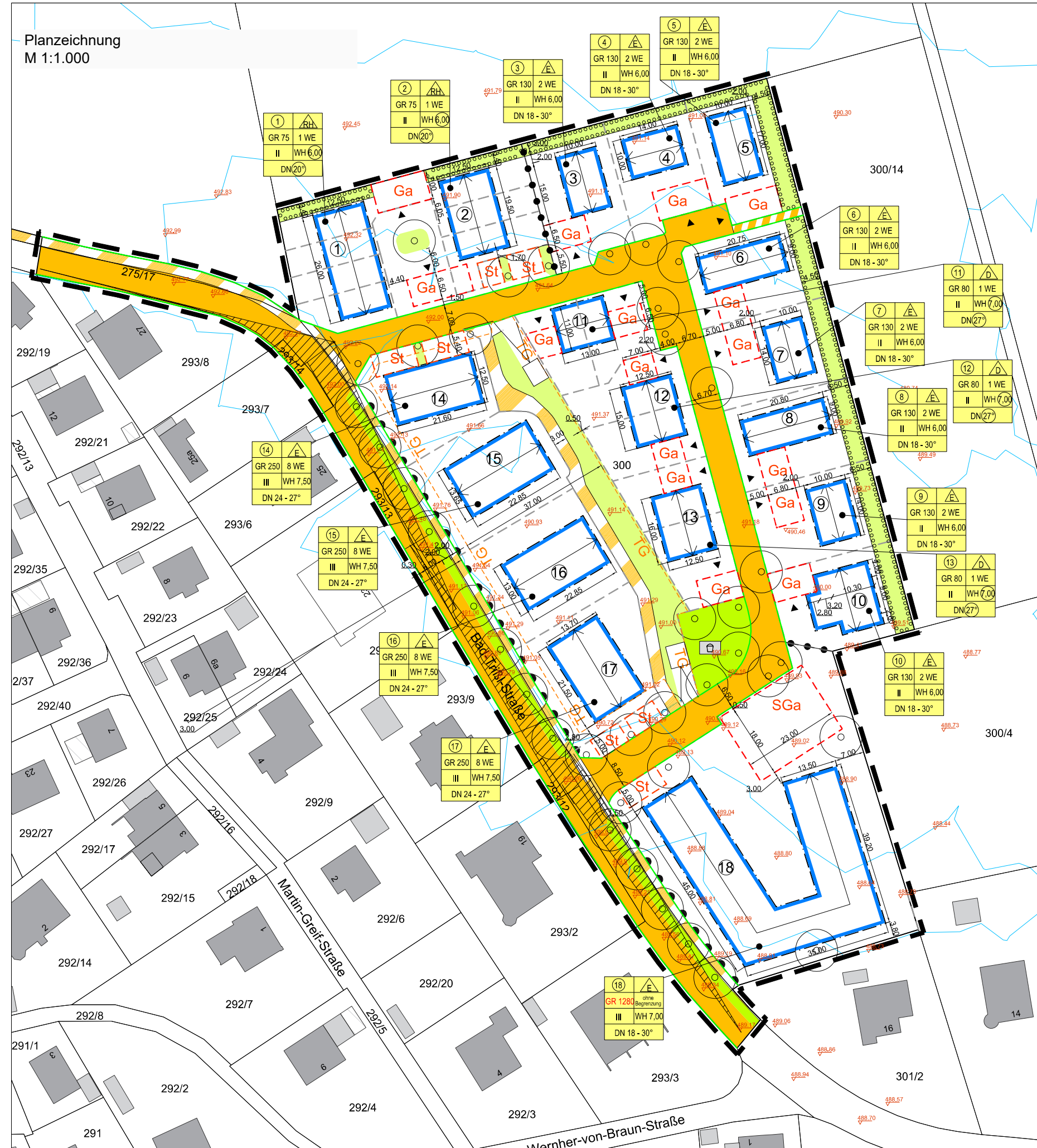




Gemeinde Oberaudorf Bebauungsplan Nr. 43 "Am Heimfeld"

Präambel

Aufgrund der §§ 2. und 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, - des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, - der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, - der **Bauzuvorverordnung (BauZuvO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, - der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und - des **Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgenden Bebauungsplan Nr. 43 "Am Heimfeld"

als Satzung.

Geltungsbereich: Die vorliegende Fassung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Heimfeld" ersetzt den gesamten bisher festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Heimfeld" in der Fassung vom 21.01.2020 (Satzungsbeschluss) und erweitert diesen nach Norden. Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wird durch die nachfolgenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text vollständig ersetzt.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche in m²:

- a) Die **zulässige Grundfläche** je Baugrundstück wird entsprechend der Nutzungsschablonen festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist wie folgt zulässig:
- durch **erdgeschossige Anbauten** um bis zu 5,00 m²
 - durch **Terrassen** in den Baufeldern 01 bis 13 (EH, RH, DH) um bis zu 20,00 m² in den Baufeldern 14 bis 17 (MFH) um bis zu 60,00 m² im Baufeld 18 (MFH) um bis zu 255,00 m²
- durch **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend der in Ziffer 3.9 angegebenen Grundflächen

- b) Für die Errichtung einer **Tiefgarage** unterhalb der Baufelder 14 bis 17 ist eine zulässige Grundfläche von 3.520 m² zulässig.

- c) Für **überirdische Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten, private Fußwegeverbindungen sowie sonstige Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (inkl. der zulässigen Überschreitungen) gemäß Ziffer 1.2.1 a) bis zu folgendem Gesamtversiegelungsgrad zulässig:
- auf den Grundstücken der Baufelder 01 und 02 (RH): 80%
 - auf den Grundstücken der Baufelder 03 bis 10 (EH): 60%
 - auf den Grundstücken der Baufelder 11 bis 13 (DH): 75%
 - auf den Grundstücken der Baufelder 14 bis 17 (MFH): 60%; Für die Errichtung der Tiefgarage ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis einem Versiegelungsgrad von insgesamt 90% zulässig.
 - auf den Grundstücken des Baufeldes 18 (MFH): 70%
- Im Bereich der Grundstücke der Baufelder 01 und 02 sowie 14 bis 17 liegen Gemeinschaftsanlagen (gemeinsame Fahr- und Erschließungsflächen, Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke liegenden Gemeinschaftsanlagen sind der für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche maßgebende Grundstücksfläche anteilig hinzuzurechnen).

- 1.2.2 Zulässige **Anzahl der Wohneinheiten (WE):** Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Im Bereich der Baufelder 11-13 gibt es 1 WE pro Doppelhaus. Die OK FF EG ist wie folgt zu stufen:
- Für die geplante zusätzlichen Wohnanlage im Baufeld Nr. 18 wird keine Wohneinheitenbegrenzung festgesetzt.

- 1.2.3 Zulässige **Wandhöhe (WH)** in Meter für die Hauptanlagen: Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FF) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FF EG ist wie folgt zu stufen:
- in den **Baufeldern 01 bis 13** mind. 35cm und max. 40cm oberhalb der OK Fahrbahndecke der neuen Erschließungsstraße zum Grundstück
 - in den **Baufeldern 14 bis 17** mind. 35cm und max. 40cm oberhalb der gemittelten Höhhöhe der OK Fahrbahndecke der Bad-Triffl-Straße.
 - im **Baufeld 18** ist die OK FF EG zwischen 489,00 und 489,50mNN zu situieren.

- 1.2.4 Zulässige **Firsthöhe (FH)** in Meter: Für die Baufelder 3 bis 10 (Einzelhäuser) wird eine maximale Firsthöhe von 8,20 m festgesetzt.

- 1.2.5 Zulässige **Anzahl an Vollgeschosse:** Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die Hauptanlagen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Baugrenzen, Bemaßung, Nutzungsgrenzen, Bauweise

- 1.3.1 **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen** (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann wie folgt zugelassen werden:
- durch untergeordnete Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch Terrassen und Terrassenbereichsungen bis zu einer Grundfläche von 12,00 m²
 - durch Vordächer auf der gesamten Länge
- 1.3.2 **Verbundene Maße, Angabe in Meter**
- 1.3.3 **Grenze unterschiedlicher Nutzung, hier zwischen den Bezugshöhen und der zulässigen Bauweise**
- 1.3.4 **Es gilt die offene Bauweise.**

1.4 Vorgaben zur Gestaltung

- 1.4.1 **verbindliche Firstrichtung**
- 1.4.2 **Es gilt die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes** der Gemeinde Oberaudorf in der jeweils gültigen Fassung. Darüber hinaus gelten folgende Festsetzungen:
- 1.4.2.1 **Baukörper:** Neubauten haben sich an den für die Region typischen Hausformen und ihren einfachen Gestaltungsmerkmalen anzupassen. Die Traufseite muss länger als die Giebelseite sein. Das Maßverhältnis Giebel / Traufseite von 1 / 1,3 darf bei Hauptgebäuden nicht unterschritten werden.
- 1.4.2.2 Ergänzend zu § 3 (1) der kommunalen Satzung gilt: Außenwände von Reihenhäusern sind nur in weißer oder leicht gelbter Farbe zulässig. Die **Farbgestaltung** ist mit den Nachbargebäuden abzustimmen.
- 1.4.2.3 Ergänzend zu § 3 (2) gilt: Gestaltung zu Doppelhäusern und Reihenhäusern Reihenhäuser und Doppelhaushalten sind in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise zu entwickeln, wobei die Doppelhäuser bezüglich Gestaltung, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen sind.
- 1.4.2.4 Ergänzend zu § 3 (3) gilt: Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen für jedes Baufeld festgesetzt. Pultdächer bei Nebenanlagen sind zulässig, falls diese an höhere Gebäudeteile angelehnt sind. Für diese ist eine Dachneigung ab 10° zulässig.
- 1.4.2.5 Ergänzend zu § 3 (4) gilt: zu § 3 (4) **Dachgauben** sind nur im Bereich der Baufelder 14 - 18 (MFH) sowie in den Baufeldern 11 - 13 (DH) zulässig. Dachgauben sind ausschließlich als Schleppegaube mit folgenden Vorgaben zulässig:
- Länge der Gaube max. 2/3 der Gebäudelänge
 - max. traufseitige Wandhöhe von 1,00 m gemessen am Schnittpunkt der Dächer an der traufseitigen Wand, max. Fensterhöhe 0,85 m
 - Dachneigung 5 - 10 %
 - Dachüberstände nur ortsgangseitig bis 0,25 m zulässig; an der Traufseite ist ein Dachüberstand unzulässig
 - Abstand zum First waagrecht mind. 2,00 m
 - Deckung und Seitenwände nur mit Verblende, Seitenwände auch mit Holzverschalung zulässig
 - Anzahl in den Baufeldern 14-18 (MFH) pro Dachseite max. zwei Gauben zulässig. Bei Doppelhäusern in den Baufeldern 11-13 sind maximal 1 Gaube pro Doppelhaushälfte zulässig. Diese sind in gleicher Größe und Bauweise zu errichten und bevorzugt aneinander zu bauen.
- 1.4.2.6 Ergänzend zu § 3 (5) gilt: **Dachdeckungen** sind nur in brauner oder anthrazitfarbiger Farbe zulässig. Bezüglich der Gestaltung von Schieppergängen wird auf Ziffer 1.4.2.5 und den Hinweis Nr. 15 verwiesen.
- 1.4.2.7 **Einfriedungen** sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig gemessen ab der Oberkante des natürlichen oder herzustellenden Geländes und sind in folgenden Bereichen nicht erlaubt:
- einfriedungsfreier Bereich laut Anlage zur Planzeichnung
 - vor und zwischen Stellplätzen
 - vor Zufahrten zur Straße
 - zwischen Garagenzufahrten
- 2. Verkehrs- und Erschließungsflächen**
- 2.1 **Straßenbegrenzungslinie:** Grenze des öffentlichen Straßenraums mit Verkehrsflächen, Geh- und Radwegen sowie Grünflächen
- 2.2 **öffentliche Verkehrsfläche inkl. Straßenbegleitgrün und Gehwege**
- 2.3 **Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Gehweg sowie Geh- und Radweg**
- 2.4 **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
- 2.5 **Zufahrtbereiche für Garagen**
- 3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 3.1 **Garagen**, maximale Wandhöhe 3,00m
- 3.2 **Sammelgarage**, maximale Wandhöhe 5,80m
- 3.3 **Stellplätze**
- 3.4 **Stellplatz mit überdachten Zufahrten:** Die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist als Grundruch mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden, soweit diese nicht überbau oder als Weg befestigt ist. Im Bereich der auf der Tiefgarage festgesetzten Grundfläche gemäß Ziffer 6.4 ist eine Oberbodenaufflage von mind. 40cm vorzusehen. Im Bereich von Baumstandorten sind partiell Substrataufbauten von 70-80cm vorzusehen.
- 3.5 Die maximal zulässige **Wandhöhe für die Garagen** wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FF EG ist wie folgt zu stufen:
- in den Baufeldern 01 bis 13 mind. 35cm und max. 40cm oberhalb der OK Fahrbahndecke der neuen Erschließungsstraße zum Grundstück
 - in den Baufeldern 14 bis 17 mind. 35cm und max. 40cm oberhalb der gemittelten Höhhöhe der OK Fahrbahndecke der Bad-Triffl-Straße.
 - im Baufeld 18 ist die OK FF EG zwischen 489,00 und 489,50mNN zu situieren.
- 3.6 **Tiefgaragen und Garagen** sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gemäß Ziffer 1.3.1 sowie in den Umgrenzungen gemäß Ziffer 3.1 bis 3.4 zulässig.
- 3.7 **Oberirdische Stellplätze für Pkw** sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderliche Anzahl und Gestaltung richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf vom 28.10.2021
- 3.8 **Die Oberflächenbeläge von Stellplätzen und privaten Zufahrten** sind wasserdruckstabil oder als befestigte Vegetationsflächen (z.B. wassergetbundene Decke, Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) auszuführen. **Private Zufahrten** aneinandergereichter Garagen sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen. **Die öffentliche Seitenzufahrt** kann an den Grundstückszufahrten bis zur Asphaltfläche der Straße im gleichen Belag der privaten Zufahrt erstellt werden. Zulässig sind: rechteckiges / quadratisches Pflaster aus Beton od. Granit, Asphalt oder Mineralbeton.
- 3.9 **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO** dürfen wie folgt errichtet werden: Baufelder 1-2 (RH) und Baufelder 3 - 10 (EH): Nebenanlagen sind ausschließlich in den ausgewiesenen Flächen für Garagen gemäß Ziffer 3.1 zulässig. Baufelder 11-13 (DH): Nebenanlagen sind pro Grundstück bis max. 15 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig. Baufelder 14 - 18 (MFH): pro Gebäude ist ein Nebengebäude als Sammelgarage mit max. 20 m² und einer seitlichen Wandhöhe von 2,50 m sowie je ein überdachter Fahrradunterstand mit max. 25 m² zulässig.
- Nebenanlagen, die direkt an Garagen angebaut sind, sind bis zu einer **Wandhöhe** von 3,00m zulässig. Im übrigen gilt eine maximale Wandhöhe von 2,50m.
- 3.10 **Abfalltonnen** sind aus dem Straßenraum nicht einsehbar unterzubringen.

4. Sonnenenergie

- 4.1 **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie** sind auf allen Dachflächen sowie an der südlichen Außenwand eines Nebengebäudes zulässig. Die Anlagen sind parallel zur Dachhaut bzw. zur Außenwand anzubringen oder in die Dachhaut zu integrieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist unzulässig.

5. Abstandslinien

- 5.1 Es gelten die aktuellen Regelungen nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung in Verbindung mit der aktuellen Satzung der Gemeinde Oberaudorf vom 26.05.21 über abweichende Maße der Abstandslinien.

6. Grünordnung

- 6.1 **Baum zu pflanzen:** Arten und Mindestqualitäten gemäß Ziffer 6.6. Bäume im Straßenraum sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren dauerhaft zu schützen. Eine Anpassung der Baumstandorte abhängig von der Lage von Zufahrten und öffentlichen Grünflächen ist innerhalb der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 6.2 **Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün / Kinderspielfläche:** Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die straßenbegleitenden Grünflächen dürfen durch Zufahrten zu den Anliegergrundstücken durchschnitten werden. Im gekennzeichneten Bereich ist ein Stellplatz anzulegen. Dieser ist mit entsprechenden Geräten und Anlagen (z.B. Schaukel, Rutsche, Sandkasten etc.) auszustatten.
- 6.3 **Private Grünfläche zum Anpflanzen einer Ortsrandeinsgrünung:** Im gekennzeichneten Bereich sind pro angefangene 60 m² der festgesetzten Grünfläche mind. 1 Laubbaum (Mindestqualität STU 12-14) sowie 8 heimische Sträucher (Mindestqualität H 125-150) zu pflanzen. Bauliche Anlagen aller Art (wie z.B. Mauern oder Terrassen) sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Zum Ausgleich des durch die gemäß Ziffer 9.1 zulässigen Aufschüttung entstehenden Höhenunterschieds zwischen dem Baugrundstück und der Außengrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Grünfläche als Böschung auszubilden und wie festgesetzt zu bepflanzen.
- 6.4 **Private Grünflächen:** Die Flächen sind mit Bäumen entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung sowie mit Sträuchern und Wiesenflächen gärtnerisch zu gestalten.
- 6.5 **Auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Ortsrandeinsgrünung gemäß Ziffer 6.3** sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche (= Fläche des Baulands ohne festgesetzte Grünflächen) mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen gemäß Ziffer 6.1 können angerechnet werden. Hochstammabstände müssen mind. 2,00 m Abstand zur Grenze aufweisen. Die Pflanzung muss spätestens in der nächsten Planperiode nach Bezugserfertigung des Gebäudes fertiggestellt sein. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- 6.6 Für die festgesetzten **Baumpflanzungen** sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume, STU 12-14 cm:
- Acer campestre Faldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Pyrus pyrastris Holzbirne
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Sorbus aria Mehleibere
 - Sorbus domestica Speierling
 - Sorbus torminalis Elsbeere
- Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose.
- Nicht zulässig sind Nadelgehölze sowie Hecken aus Thuja, Zedern, Koniferen und Scheinzypressen.

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

- 7.1 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung:** Dem Bebauungsplan wird ein Teil der Fläche Nr. 04 "Brünntenn" aus dem kommunalen Ökotopteil zugeordnet. Die Abbuchungsfläche hat eine Größe von 6.015m² und ist Teil der Fl.-Nr. 1188 Gemarkung Oberaudorf. Das Entwicklungsziel ist die Erhöhung des Struktur- und Artenreichtums im Bismarckwald. Eine genaue Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Maßnahmenblatt zur Ökotopteilfläche in der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.
- 7.2 **Artenschutzrechtliche Belange:**
- 7.2.1 **Einfriedungen** sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15cm zu errichten, um Kleintieren eine Querung zu ermöglichen.
- 7.2.2 **Schächte und alle Vertiefungen** mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegsstufen anzubringen.
- 7.2.3 **Leuchtkörper** dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-on-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 anzusteuern, sondern mit einem Bewegungsmotor zu versehen. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.
- 7.2.4 **Amphibien und Reptilienchutz:** Vor Baubeginn ist das Planungsgebiet durch ein Fachbüro im Hinblick auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien hin zu untersuchen. Sollten Individuen vorgefunden werden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen, die eine Beeinträchtigung der betroffenen Arten vermeiden (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen, Umsiedlung, Baustoppsregelung o.ä.). Der Untere Naturschutzbehörde ist in jedem Fall vor Baubeginn ein Protokoll des Fachbüros zu übermitteln.
- 7.2.5 **Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glasteilen, Fensterbänken 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.

8. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren

- 8.1 **Aufgrund der potentiellen Gefährdung von wild abfließendem Oberflächenwasser** sind im Geltungsbereich die Gebäude konstruktiv so zuzugestalten, dass sie bis mind. 35cm oberhalb der Oberkante der Erschließungsstraße gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt sind. Öffnungen (Kellerfenster, Türen, Bö- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind entsprechend dicht zu gestalten. Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Höhe von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 9.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind zur Anbindung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße zulässig. Die Modellierung ist auf den Geländeverlauf der benachbarten Grundstücke sowie auf die Erschließung abzustimmen. Baufelder 01 bis 17: Das geplante Gelände ist durch Aufschüttungen und / oder Abgrabungen so zu modellieren, dass dieses das gleiche Geländebild wie die OK Fahrbahndecke der Erschließungsstraße erhält. Baufeld 18: Das geplante Gelände ist durch Aufschüttungen und / oder Abgrabungen so zu modellieren, dass zukünftige mittlere Geländehöhe nicht höher als 35cm unter der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zulässig ist. Im gesamten Geltungsbereich ist für die Anbindung der Garagen und Stellplätze nur im Bereich der Zufahrten eine bis zu 10cm höhere Aufschüttung zulässig. Im Eingangs- und Terrassenbereich kann das Ende Gelände partiell durch Aufschüttung/Abgrabung bis max. zur OK FF im Erdgeschoss erfolgen. Stützmauern sind nur zwischen den benachbarten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als trocken aufgeschüttete Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Im übrigen sind Geländesprünge landschaftsrechtlich durch Böschungen zu modellieren.

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Neue Grundstücks- und Baugrundstücke geplant
- Bestandshöhen in m ü.N.N. AUPAN ROPLAN GmbH 02.2023
- Nummerierung der Baufenster
- Sichtbreite (bemessen für Höchstgegendshöhe 500m; L 70m x 3m): In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen 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 die Verkehrsberichts nicht beeinträchtigen.
- Überschwerungsfahrdichte Bereiche bei Extremhochwasser (HO Extrem): Quelle: Landesamt für Umwelt, digitaler Datensatz, Stand 03.2023
- Gebäude sind druckwasserdicht und so zu konstruieren, dass schnell abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bepflanzung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeänderungen (Auflüpfungen, Aufkanten etc.), die wild abfließendes Wasser aufbauen oder schädlich unternehmen können, sind unzulässig.

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. **Grundstücksgrenze mit Flurnummer gemäß Digitaler Flurkarte, UTM-32**
2. **Neue Grundstücks- und Baugrundstücke geplant**
3. **Bestandshöhen in m ü.N.N. AUPAN ROPLAN GmbH 02.2023**
4. **Nummerierung der Baufenster**
5. **Sichtbreite (bemessen für Höchstgegendshöhe 500m; L 70m x 3m):** In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen 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 die Verkehrsberichts nicht beeinträchtigen.
6. **Überschwerungsfahrdichte Bereiche bei Extremhochwasser (HO Extrem):** Quelle: Landesamt für Umwelt, digitaler Datensatz, Stand 03.2023
7. **Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Grundsätzlich ist für eine gezielte Verickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierbei sollte das Entwässerungskonzept vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden. Hierfür kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Einleitung im Sinne der NWiFwV (Niederschlagswasserfreilegungsverordnung) mit TREGNOV (Technische Regeln für das zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Auf die notwendige Verordnungsgebung ist der Eigentümer des Grundstückes hinzuweisen. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u. a. DWA-A 136, DWA-M 153, DWA-A 117).
8. **Für die Versickerung sind Rohr-Riesel-Rigolen vorzusehen.** Eine flächenhafte Versickerung über Mulden oder Versickerungsbecken ist nicht möglich, da bis zu einer Tiefe von 3-4m undurchlässige Decklagen über den versickerungsfähigen Kiesen anstehen. Auf das vorliegende Baugrundstück (Stand 07.2023) sind die erforderlichen Versickerungsanlagen (vgl. ROPLAN, Erschließung "Am Heimfeld" in Oberaudorf, Stand 27.03.2023) vorzusehen. Demnach sind für die Parzellen 1-13 pro 100m² Dachfläche eine Rohr-Riesel-Rigole mit den Maßen L 4,70m B 1,25m H 3,00m notwendig, die auf den Grundstücken zu situieren sind. Die Entwässerung der Parzellen 14-17 ist über Rohrrieselrigolen möglich, die zum Beispiel innerhalb der Flächen zwischen der Außenwand der Tiefgarage und der Grundstücksgrenze zur Bad-Triffl-Straße situiert werden können. Bei Inanspruchnahme des gesamten Baulandes werden pro Parzelle eine Rigole (L 18m, B 1,25m, H 3,00m) erforderlich. Für die Parzelle 18 werden bei Inanspruchnahme des gesamten Baulandes 7 Rohrrieselrigolen (L 18m, B 1,25m, H 3,00m) erforderlich. Die Größe der Rigolen ist im Rahmen des Bauantrags ggf. abhängig von der Höhe des Versiegelungsgrads neu zu berechnen und zu situieren. Pro Grundstück ist mind. 1 Zisterne zur Sammlung von Niederschlagswasser zu Gartenbewässerung, Brauchwasserernutzung vorzusehen.
9. **Bodenbedenkmal:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodenbedenkmal zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
10. **Bodenbelastungen:** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBObschG).
11. **Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig.** Gesammeltes Niederschlagswasser muss in versickerungsfähigen Bereichen außerhalb bzw. unterhalb der Auffüllung versickern werden. Alternativ ist Auffüllungen im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen entsprechend der Sickerwege vollständig bis zum nachweislich versickerungsfähigen, ackerfähigen Horizont auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Aushub im Bereich der Sickerwege ist mit versickerungsfähigen Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen 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 schluffreicher Kiesand.
12. **Brandschutz:** Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-94 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 gegenzugeichnen.
13. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsfällen 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 ermitteln. Die Versorgen sind vorab zu informieren.
14. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Konkrete Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
15. **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.
16. **Energieeffizienz:** Die Gebäude sollen energiesparend, die Solararchitektur berücksichtigend, konzipiert sein.
17. **Dachgestaltung:** Da zu erwarten ist, dass bei den meisten Gebäuden auf dem Dach schwach einwirkende Solar- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden, sollten diese Dächer in dunkler, nicht glänzender Farbe eingestrichen werden, um ein homogenes Bild zu ergeben.
18. **Gestaltung der Dachgauben:** Skizze Planungsbüro Dipl.-Ing. R. Baumann, Oberaudorf, maßstablos

1. **Grundstücksgrenze mit Flurnummer gemäß Digitaler Flurkarte, UTM-32**
2. **Neue Grundstücks- und Baugrundstücke geplant**
3. **Bestandshöhen in m ü.N.N. AUPAN ROPLAN GmbH 02.2023**
4. **Nummerierung der Baufenster**
5. **Sichtbreite (bemessen für Höchstgegendshöhe 500m; L 70m x 3m):** In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen 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 die Verkehrsberichts nicht beeinträchtigen.
6. **Überschwerungsfahrdichte Bereiche bei Extremhochwasser (HO Extrem):** Quelle: Landesamt für Umwelt, digitaler Datensatz, Stand 03.2023
7. **Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Grundsätzlich ist für eine gezielte Verickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierbei sollte das Entwässerungskonzept vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden. Hierfür kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Einleitung im Sinne der NWiFwV (Niederschlagswasserfreilegungsverordnung) mit TREGNOV (Technische Regeln für das zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Auf die notwendige Verordnungsgebung ist der Eigentümer des Grundstückes hinzuweisen. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u. a. DWA-A 136, DWA-M 153, DWA-A 117).
8. **Für die Versickerung sind Rohr-Riesel-Rigolen vorzusehen.** Eine flächenhafte Versickerung über Mulden oder Versickerungsbecken ist nicht möglich, da bis zu einer Tiefe von 3-4m undurchlässige Decklagen über den versickerungsfähigen Kiesen anstehen. Auf das vorliegende Baugrundstück (Stand 07.2023) sind die erforderlichen Versickerungsanlagen (vgl. ROPLAN, Erschließung "Am Heimfeld" in Oberaudorf, Stand 27.03.2023) vorzusehen. Demnach sind für die Parzellen 1-13 pro 100m² Dachfläche eine Rohr-Riesel-Rigole mit den Maßen L 4,70m B 1,25m H 3,00m notwendig, die auf den Grundstücken zu situieren sind. Die Entwässerung der Parzellen 14-17 ist über Rohrrieselrigolen möglich, die zum Beispiel innerhalb der Flächen zwischen der Außenwand der Tiefgarage und der Grundstücksgrenze zur Bad-Triffl-Straße situiert werden können. Bei Inanspruchnahme des gesamten Baulandes werden pro Parzelle eine Rigole (L 18m, B 1,25m, H 3,00m) erforderlich. Für die Parzelle 18 werden bei Inanspruchnahme des gesamten Baulandes 7 Rohrrieselrigolen (L 18m, B 1,25m, H 3,00m) erforderlich. Die Größe der Rigolen ist im Rahmen des Bauantrags ggf. abhängig von der Höhe des Versiegelungsgrads neu zu berechnen und zu situieren. Pro Grundstück ist mind. 1 Zisterne zur Sammlung von Niederschlagswasser zu Gartenbewässerung, Brauchwasserernutzung vorzusehen.
9. **Bodenbedenkmal:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodenbedenkmal zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
10. **Bodenbelastungen:** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBObschG).
11. **Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig.** Gesammeltes Niederschlagswasser muss in versickerungsfähigen Bereichen außerhalb bzw. unterhalb der Auffüllung versickern werden. Alternativ ist Auffüllungen im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen entsprechend der Sickerwege vollständig bis zum nachweislich versickerungsfähigen, ackerfähigen Horizont auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Aushub im Bereich der Sickerwege ist mit versickerungsfähigen Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen 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 schluffreicher Kiesand.
12. **Brandschutz:** Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-94 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 gegenzugeichnen.
13. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsfällen 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 ermitteln. Die Versorgen sind vorab zu informieren.
14. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Konkrete Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
15. **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.
16. **Energieeffizienz:** Die Gebäude sollen energiesparend, die Solararchitektur berücksichtigend, konzipiert sein.
17. **Dachgestaltung:** Da zu erwarten ist, dass bei den meisten Gebäuden auf dem Dach schwach einwirkende Solar- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden, sollten diese Dächer in dunkler, nicht glänzender Farbe eingestrichen werden, um ein homogenes Bild zu ergeben.
18. **Gestaltung der Dachgauben:** Skizze Planungsbüro Dipl.-Ing. R. Baumann, Oberaudorf, maßstablos

1. **Grundstücksgrenze mit Flurnummer gemäß Digitaler Flurkarte, UTM-32**
2. **Neue Grundstücks- und Baugrundstücke geplant**
3. **Bestandshöhen in m ü.N.N. AUPAN ROPLAN GmbH 02.2023**
4. **Nummerierung der Baufenster**
5. **Sichtbreite (bemessen für Höchstgegendshöhe 500m; L 70m x 3m):** In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen Bauten oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon