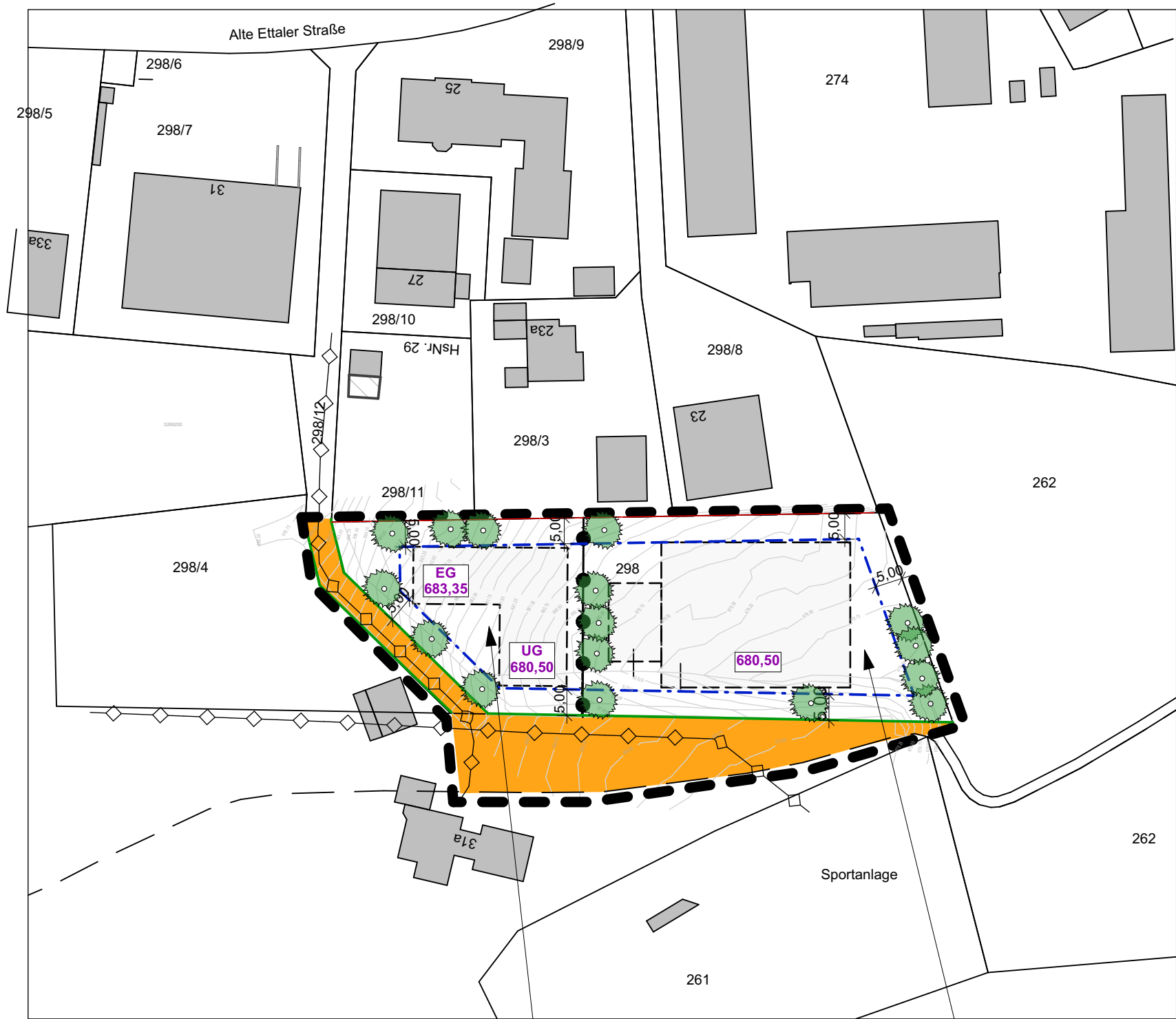


# BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER ALTEN ETTALER STRASSE/RIED"



## NUTZUNGSSCHABLONE 1

<b>GE</b>	<b>II</b>
<b>GRZ</b> 0,55	<b>GFZ</b> 0,8
<b>O</b>	<b>SD 12°- 20°</b> <b>FD 0°- 7°</b>

WH max. 7.00m Talseite  
WH max. 4,20m Bergseite

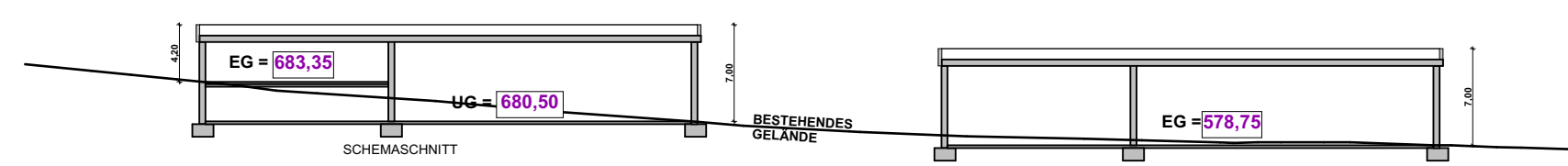
## NUTZUNGSSCHABLONE 2

<b>GE</b>	<b>II</b>
<b>GRZ</b> 0,55	<b>GFZ</b> 0,8
<b>O</b>	<b>SD 12°- 20°</b> <b>FD 0°- 7°</b>

WH max. 7.00m



M : 1 : 1000



## SYSTEMSCHNITT M : 1 : 500



Ökologische Ausgleichsfläche Fl.Nr. 490, Gmkg. Oberau, 0,23 ha, Artenreiche Extensivwiese, weiter Ausführungen siehe Umweltbericht

## BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER ALTEN ETTALER STRASSE / RIED" DER GEMEINDE OBERAU

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 298, 298/12 Teilfl., und 332/4 der Gemarkung Oberau.

Die Gemeinde Oberau erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG) geändert durch § 1 Nr. 398 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) und des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174) folgende Satzung:

### I. FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet

- Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gem § 8 BauNVO festgesetzt.
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts-Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- II** maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier z.B. zwei
- 0,55** Grundflächenzahl, hier z.B. 0,55. Die privaten Grünflächen zählen uneingeschränkt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 0,8** maximal zulässige Geschosflächenzahl, hier z.B. 0,8

**WH max. 7,00 m** maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

**WH max. 7,00m Talseite** maximale talseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

**WH max. 4,20m Bergseite** maximale bergseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

**680,50** maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschoss im Hauptgebäude, hier z.B. 680,50 ü.NN.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- offene Bauweise

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen, sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO sind in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung einzuhalten.

#### 4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche

#### 5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

- Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserteilung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum, sowie je 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden. Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen: Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken, Schnitthecken und Scheinzypressen sind unzulässig.

- Über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens über belebte Bodenschichten einzuleiten und zu versickern. Eine Einleitung in Oberflächengewässer oder die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regentonnen, ect.) sind vorzusehen. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

#### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### 7. Gestalterische Festsetzungen

- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- 12° - 20°** zulässige Dachneigung, hier z.B. 12 Grad bis 20 Grad

- Bei Satteldächern wird ein maximaler Kniestock über dem Zweiten Vollgeschoss von 0,60m, gemessen an der Aussenwand ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, festgesetzt. Dachanschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- Die Dacheindeckung hat in einem naturroten Farbton zu erfolgen.
- Als Einfriedungen sind nur sockellose, transparent wirkende Zäune wie Maschendraht, Holzlaten oder Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m an der Grundstücksgrenze zulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 10cm ist einzuhalten. Ebenfalls zulässig sind Maschendraht oder Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 2 m; Diese sind mindestens 1 m in das Grundstück einzurücken und zu bepflanzen. Erforderliche Kabelvertieferschranken sind vorderfontbündig in die Einfriedungen einzubauen.
- Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartenanlagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
- Mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR (Art. 79 BayBO) kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstiger Grundordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt. Mit Geldbuße bis zu 10.000 EUR kann belegt werden, wer nach § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

#### 8. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. OG oder bei fensterlosen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig.
- Werbung auf oder an Dächern ist unzulässig.
- Die Schriftgröße bzw. die Höhe von Schildern darf max. 1 m betragen. Selbstleuchtende und hinterleuchtete Schilder sind unzulässig.
- Eine Häufung von gleichen Werbeanlagen ist unzulässig. Großflächige Werbebänder sowie Fahnenmasten werden ausgeschlossen.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit blendendem oder beweglichem Licht und optische Werbeeinrichtungen mit wechselnden Bildern wie Film- und Diaprojektoren sowie Lasertechnik.

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (17104\_gew\_gu01\_v1) vom 29.11.2017 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

#### 9. Immissionsschutz

- Auf den vorgesehenen Teilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingierfläche m <sup>2</sup>	$L_{EK,tagsüber}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
Teilfläche Ost	≈ 2.520	60	45
Teilfläche West	≈ 1.350	60	45

- Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte (IO5 und IO6) sind der schalltechnischen Untersuchung (17104\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 29.11.2017 zu entnehmen.
- Der Umfang der Teilflächen ist dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 02 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (17104\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 29.11.2017 zu entnehmen.
- Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietspezifischen Immissionsrichtwert nach TALärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebietes muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 65 dB(A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Lärmbeitrag des Betriebes irrelevant im Sinne der TALärm ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden bzw. allgemein zulässig, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

#### II HINWEISE:

- vorgeschlagene Gebäudeumstürierung
- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende unterirdische Erdgasleitung

Die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen der Gemeinde Oberau (Gestaltungssatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen.

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (17104\_gew\_gu01\_v1) vom 29.11.2017 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

Die Boden-/Bausubstanzuntersuchungen der GHB Consult GmbH vom 21.10.2017 Nr.: 170417, ist Bestandteil des Bebauungsplanes und bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) wird hingewiesen.

Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Solarkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen

Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Steileiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	
Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rhamnus xylostemum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball

## III. VERFAHRENSVERMERKE

### BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER ALTEN ETTALER STRASSE / RIED"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberau hat in der Sitzung vom 17.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südllich der Alten Ettaler Straße" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2018 hat in der Zeit vom 05.02.2018 bis einschließlich 06.03.2018 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2018 hat mit Schreiben vom 00.00.2017 bzw. Email-Ausgang vom 00.00.2018 bis 00.00.2018 stattgefunden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2018 bis 00.00.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 00.00.2018 bekanntgemacht.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 00.00.2018 bzw. Email-Ausgang vom 00.00.2018 bis 00.00.2018 beteiligt.

7. Die Gemeinde Oberau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2018 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Südllich der Alten Ettaler Straße" mit integrierter Grünordnung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2018 als Satzung beschlossen. Gemeinde Oberau, den .....

Imminger  
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2018 zu Grunde lag.  
Gemeinde Oberau, den .....

Imminger  
Erster Bürgermeister

Siegel

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Südllich der Alten Ettaler Straße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Oberau, den .....

Imminger  
Erster Bürgermeister

Siegel



**GEMEINDE  
OBERAU**

### BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER ALTEN ETTALER STRASSE / RIED"



### PLANTEIL ENTWURF

gefertigt am: 17.01.2018  
geändert am: 17.04.2018  
geändert am:

PLANUNG:  
ARCHITEKTURBÜRO  
H Ö R N E R  
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
WEINSTRASSE 7  
86956 SCHONGAU  
FON : 0 88 61 / 20 01 16  
FAX : 0 88 61 / 20 04 19  
info@architekturbuero-hoerner.de