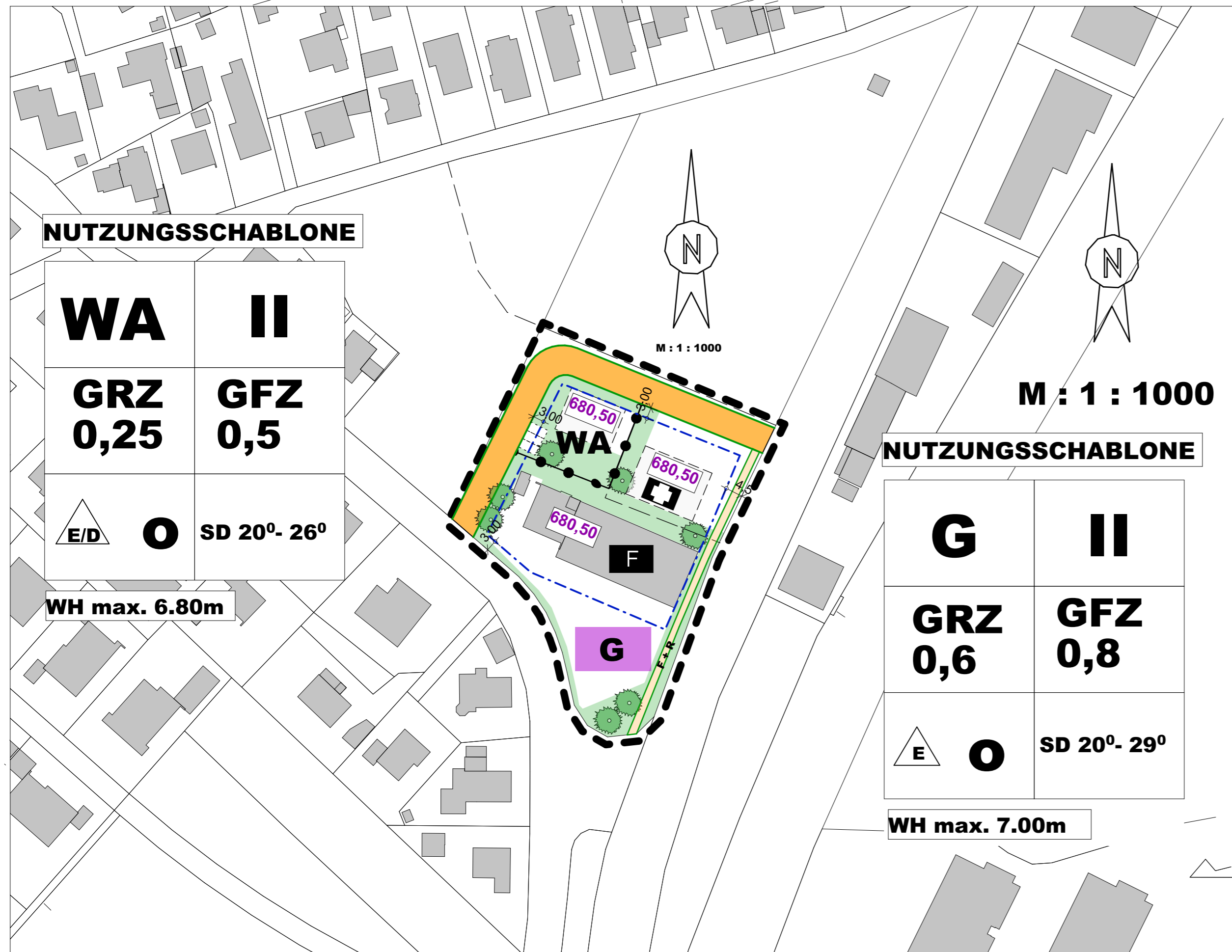


BEBAUUNGSPLAN

"Zwischen Unterfeldstraße, Heubergstraße und Münchner Straße"



BEBAUUNGSPLAN "Zwischen Unterfeldstraße, Heubergstraße und Münchner Straße" DER GEMEINDE OBERAU

Das Gebiet umfasst die Flurnummer 248/179 Teilfläche der Gemarkung Oberau.

Die Gemeinde Oberau, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Regierungsbezirk Oberbayern erlässt mit Beschluss vom aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan "Zwischen Unterfeldstraße, Heubergstraße und Münchner Straße" als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- G** Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Gebäude Bayerisches Rotes Kreuz
- WA** allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- F** Feuerwehr
- BRK** Bereitschaftsgebäude des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK - Gebäude)

Das Baugebiet wird als Gemeinbedarfsfläche (G) mit Zweckbestimmung Feuerwehr und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (BRK - Gebäude) sowie als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- II** maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier z.B. zwei
- 0,4** Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4. Die privaten Grünflächen zählen uneingeschränkt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 0,8** maximal zulässige Geschoßflächenzahl, hier z.B. 0,8
- WH max 7,00 m** maximale Wandhöhe, (hier z.B. 7,00 m) 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
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- private Grünfläche, Standort vorgeschlagen

- 5.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum, sowie je 70 m² 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.

- 5.2 Über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens über belebte Bodenschichten einzuleiten und zu versickern. Zum Schutz des Grundwassers ist die Errichtung von Sickerschächten grundsätzlich ausgeschlossen. 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.

- 5.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.
- 5.4 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 354/2, Gemarkung Oberau im Umfang von 640 m² durch Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 3,00 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Gestalterische Festsetzungen

- SD** Satteldach
- 20° - 26°** zulässige Dachneigung, hier z.B. 20 Grad bis 26 Grad
- 7.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose, transparent wirkende Zäune wie Maschendraht, Holzlaten oder Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,10 m an der Grundstücksgrenze zulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist einzuhalten. Erforderliche Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.
- 7.2 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 7.3 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

II HINWEISE:

- vorgeschlagene Gebäudesituation
- bestehende Gebäude
- Stellplätze außerhalb der Baugrenze, Standort vorgeschlagen
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

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

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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 (Sonnenkollektoren, 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 | - Stieleiche |
| 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 |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Viburnum lantana | - Schneeball |

III. VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN UNTERFELDSTRASSE, HEUBERGSTRASSE UND MÜNCHNER STRASSE"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberau hat in der Sitzung vom 28.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Unterfeldstraße, Heubergstraße und Münchner Straße" beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2018 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 00.00.2019 hat in der Zeit vom 00.00.2019 bis einschließlich 00.00.2019 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.2019 hat mit Schreiben vom 00.00.2019 bzw. Email-Ausgang vom 00.00.2019bis 00.00.2019 stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2019 bis 00.00.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 00.00.2019 bekanntgemacht.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 00.00.2019 bzw. Email-Ausgang vom 00.00.2019 bis 00.00.2019 beteiligt.
7. Die Gemeinde Oberau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2019 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Zwischen Unterfeldstraße, Heubergstraße und Münchner Straße" mit integrierter Grünordnung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2019 als Satzung beschlossen. Gemeinde Oberau, den

Imminger
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2019 zu Grunde lag. Gemeinde Oberau, den

Imminger
Erster Bürgermeister

Siegel

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Zwischen Unterfeldstraße, Heubergstraße und Münchner Straße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Gemeinde Oberau, den

Gemeinde Oberau, den

Imminger
Erster Bürgermeister

Siegel



GEMEINDE OBERAU

BEBAUUNGSPLAN "Zwischen Unterfeldstraße, Heubergstraße und Münchner Straße"



ENTWURF

gefertigt am: 05.07.2019
geändert am:
geändert am:

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R**
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO
U-PLAN**
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
mail@ueto-u-plan.de