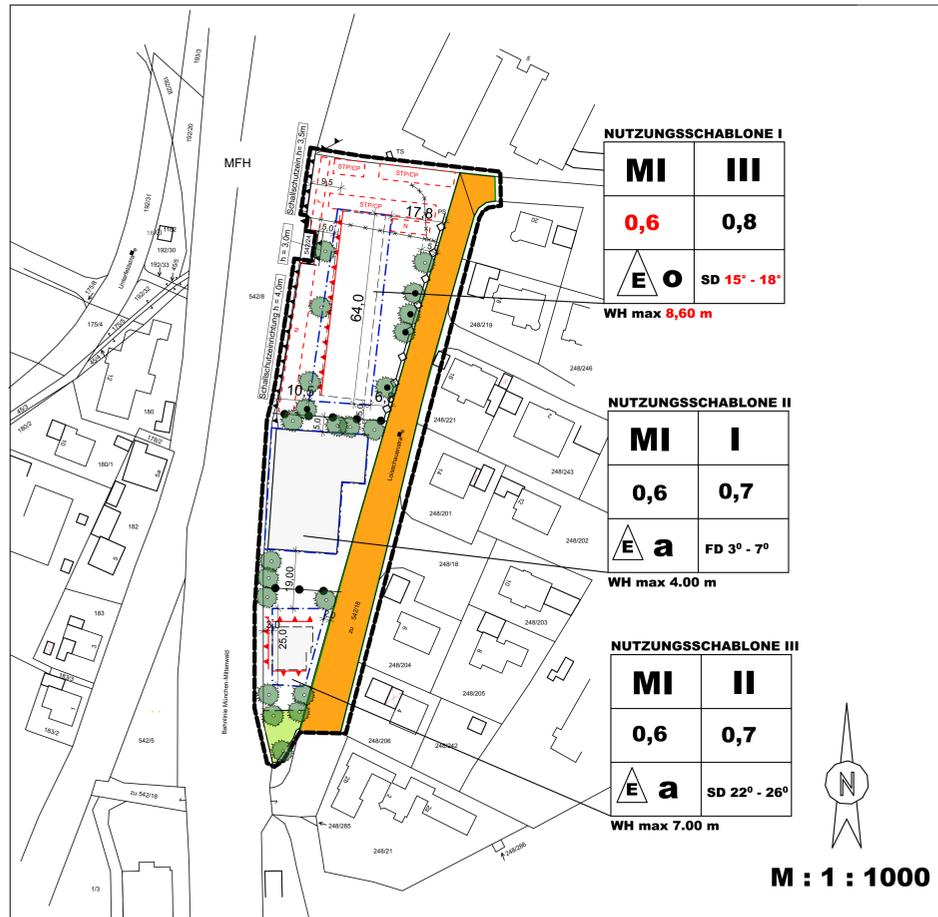


BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN LOISACHAUENSTRASSE UND BAHNLINIE"



NUTZUNGSSCHABLONE I

MI	III
0,6	0,8
E O	SD 15° - 18°
WH max 8,60 m	

NUTZUNGSSCHABLONE II

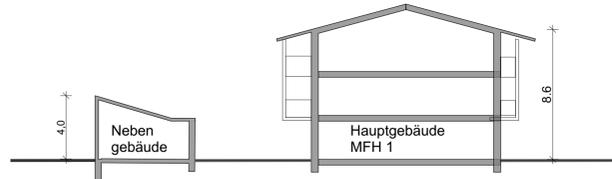
MI	I
0,6	0,7
E a	FD 3° - 7°
WH max 4,00 m	

NUTZUNGSSCHABLONE III

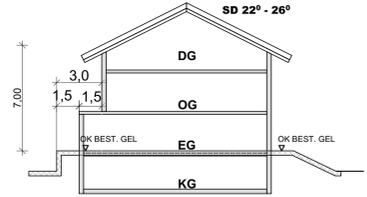
MI	II
0,6	0,7
E a	SD 22° - 26°
WH max 7,00 m	

M : 1 : 1000

SYSTEMSCHNITT 1 : 200
ZU NUTZUNGSSCHABLONE I



SYSTEMSCHNITT 1 : 200
ZU NUTZUNGSSCHABLONE III



BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN LOISACHAUENSTRASSE UND BAHNLINIE" DER GEMEINDE OBERAU

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 248/135, 248/217, 542/4, 542/18 Teill., 542/42 und 542/43 der Gemarkung Oberau.

Die Gemeinde Oberau erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), 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-JG) 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

MI Mischgebiet
Das Baugebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

- Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.
- Im Bereich der Nutzungsschablone II ist eine Wohnnutzung unzulässig.
- Im Bereich der Nutzungsschablone III ist im Erdgeschoss nur eine gewerbliche Nutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- II** maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier z.B. zwei
0,6 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,6
0,7 maximal zulässige Geschosflächenzahl, hier z.B. 0,7

WH max 6,75 m maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG) bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut, hier z.B. 6,75 m.
Die OK FFB des Erdgeschosses darf maximal 35 cm über der westlichen OK Leistenhöhe der Loisahauenenstraße liegen, gemessen in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze. Im Bereich der Nutzungsschablone I darf die OK FFB des Erdgeschosses 75 cm über der westlichen OK Leistenhöhe der Loisahauenenstraße liegen.

Im Bereich der Nutzungsschablone I ist entgegen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen der Gemeinde Oberau (Gestaltungssatzung), § 5 Abs. 2 ein Kniestock mit maximal 2,50 m zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Fläche für Nebengebäude außerhalb der Baugrenze
- Fläche für Stellplätze und Carports außerhalb der Baugrenze

3.1 Im Bereich der festgesetzten, offenen Bauweise der Nutzungsschablone I darf gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ein Einzelhaus mit mehr als 50 m Gebäudelänge errichtet werden.

3.2 Im Bereich der festgesetzten, abweichenden Bauweise der Nutzungsschablone I (Schallschutzeinrichtungen) und II (Bestandsgebäude) darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Westen an die Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen gebaut werden.

3.3 Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise der Nutzungsschablone III darf ohne Einhaltung der Abstandsflächen mit einem Mindestgrenzabstand von 3,0 m an die Westgrenze gebaut werden, sowie die Baugrenze im Erdgeschoss der Westseite des Gebäudes ohne Einhaltung der Abstandsflächen um 1,5 m überschritten werden.

3.4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen, oder in den dafür festgesetzten Flächen, sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.5 Die Baugrenzen dürfen für Eingangsüberdachungen und Balkone bis maximal 2,0 m überschritten werden.

3.6 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.
Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

3.7 Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO, in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung, sind, mit Ausnahme der unter Punkt 3.1 und 3.2 genannten Abweichungen, einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen

- zu erhaltender bestehender Baum
- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- öffentliche Grünfläche

5.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 20,0 m² und bis zu einer Höhe bzw Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche.

5.2 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 nicht bebauter und nicht als Fahr- und Gehweg benutzter Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum und je 100 m² nicht bebauter und nicht als Fahr- und Gehweg benutzter Grundstücksfläche ein frei wachsender Großstrauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Planzeichnung beinhaltet einen Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden. Werden bestehende Bäume erhalten, werden diese auf die zu planzende Anzahl angerechnet. Zusätzliche Baumpflanzungen (auch Kleinbäume) können auf die zu pflanzende Anzahl von Sträuchern angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen: Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken und Scheinzypressen sind unzulässig.
Pflanzqualität heimische Laubbäume: min. Hochstamm, 3xV, StU 18/20
Pflanzqualität Kleinbäume: min. Hochstamm, 3xV, StU 16/18
Pflanzqualität Großsträucher: min. 3xV, mDB, 125/150

5.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist in das, von der Gemeinde zur Verfügung gestellte, Niederschlagswasserentsorgungssystem einzuleiten. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regentonnen, ect.) sind vorzusehen.

Eine Rückhaltung von mindestens 10m³ je Grundstück ist in jedem Falle einzuplanen und nachzuweisen. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

5.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotherrasen, 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
- max 20° Dachneigung, hier z.B. max. 20 Grad

- Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
- Abweichend von der Gestaltungssatzung sind begrünte pult- und Flachdächer zulässig.

8. Immissions- und Erschütterungsschutz

- Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Schallschutzeinrichtung an der Grundstücksgrenze
- Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Schallschutzeinrichtung an Gebäuden
- Im Bereich der Nutzungsschablone 1 nur im 1. und 2. OG

8.1 Aktiver Schallschutz

Vor Aufnahme der Wohnnutzung in der nördlichen Mischgebietsparzelle ist die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzanlage entlang der nordwestlichen Grenze des Pflanzgebiets in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzanlage, die auch als Kombination aus baulich verbundenen Nebengebäuden und Wandelementen ausgeführt werden kann, muss mindestens die jeweils angegebene Höhe über Geländeoberkante aufweisen. Die Lärmschutzanlage muss unabhängig des Materials, witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt sein sowie ein bewertetes Bau-Schalldamm-Maß R_w ≥ 25 dB(A) aufweisen.

8.2 Grundrissorientierung / passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, sind diese zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume mit automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können durch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

II HINWEISE:

- vorgeschlagene Gebäudesteuerung
- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Pumpstation
- geplanter Oberflächenentwässerungskanal der Gemeinde Oberau

Da damit zu rechnen ist, dass auf dem Baugrundstück der Grundwasserspiegel dem Hochwasserspiegel folgen wird, sind die Keller entsprechend auszubilden.

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 Fa. A+HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH mit Sitz in Murnau vom 25.07.2013 Nr.: 13-S-806, vom 21.12.2015 Nr.: 13-S-806 und vom 08.02.2016 Nr. 13-S-806 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

Auf Grund der flächig auf dem Grundstück festgestellten Auffüllungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in nicht untersuchten Bereichen des Baugebietes ebenfalls z.T. deutlich erhöhte Schadstoffgehalte vorliegen. Verantwortlich für weitere erforderliche Maßnahmen ist der Grundstückseigentümer. Die entsprechenden Maßnahmen sind gutachtlich zu überwachen und zu dokumentieren.

Auf die erschütterungstechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-Büro für Bauphysik Bericht 14025_bpl_sch_ers_gu01_v2 vom 02.09.2014, sowie die schalltechnische Untersuchung Nr. 14025_bpl_sch_gu04_v1 wird hingewiesen. Diese sind bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der Ingenieurbüro Kokai GmbH, Projektnummer 1085, vom 16.04.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) wird hingewiesen. Aufgrund des vorübergehenden Gesundheitsschutzes ist bei Wohnzwecken mindestens 10 cm unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden.

Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.

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.

Bei den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

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 |
| Alnus | - Erle |
| Salix | - Weide |

- | | |
|-----------------------|------------------|
| Amelanchier lamarckii | - Felsenbirne |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartnegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Eunonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Viburnum lantana | - Schneeball |

III. VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN LOISACHAUEN- STRASSE UND BAHNLINIE"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberau hat in der Sitzung vom 19.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Loisahauenenstraße und Bahnlinie" beschlossen.

2. Der Aufstellungsschluß wurde am 17.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2015 hat in der Zeit vom 06.05.2015 bis 08.06.2015 stattgefunden.

4. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2016 hat in der Zeit vom 19.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.

5. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2019 hat in der Zeit vom 00.00.2019 bis 00.00.2019 stattgefunden.

6. Die Gemeinde Oberau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Zwischen Loisahauenenstraße und Bahnlinie" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2019 als Satzung beschlossen.

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

Imminge
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Zwischen Loisahauenenstraße und Bahnlinie" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Oberau, den

Imminge
Erster Bürgermeister

Siegel



GEMEINDE OBERAU BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN LOISACHAUEN- STRASSE UND BAHNLINIE"



PLANTEIL ENTWURF

erneutes Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

gefertigt am:	23.04.2015
geändert am:	23.06.2015
geändert am:	12.04.2016
geändert am:	21.07.2016
geändert am:	06.02.2018
geändert am:	19.03.2019
geändert am:	22.12.2020

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