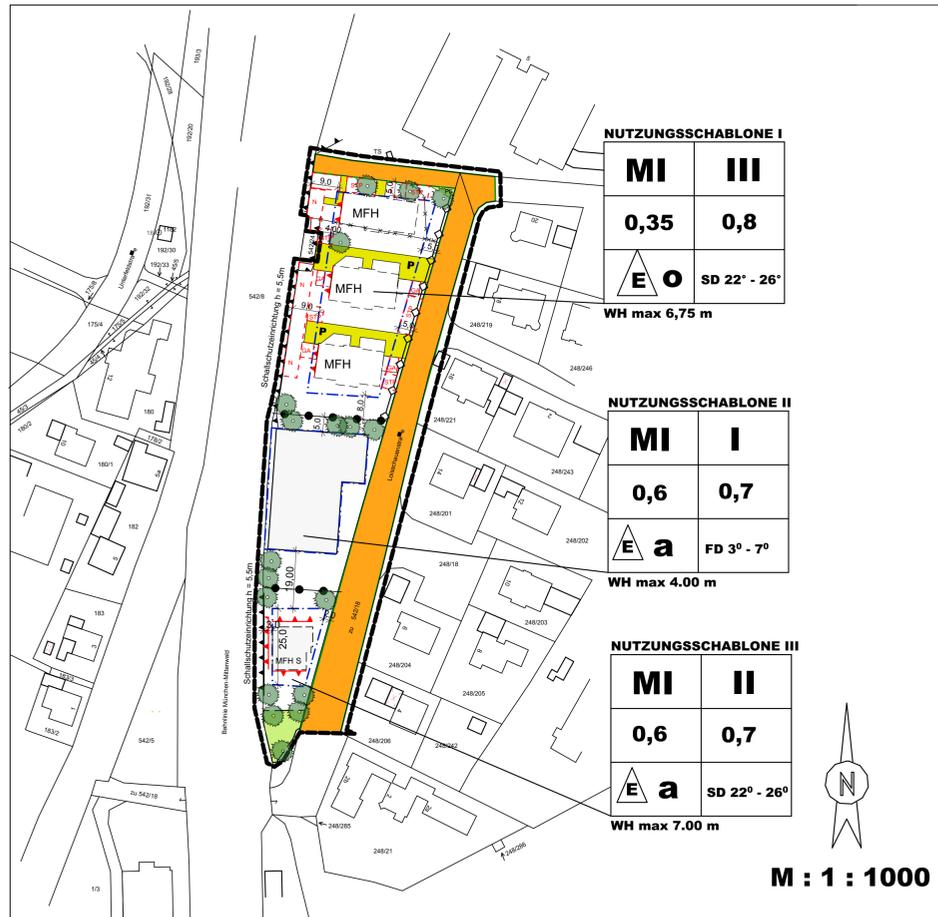
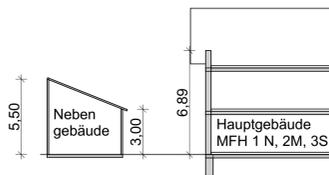


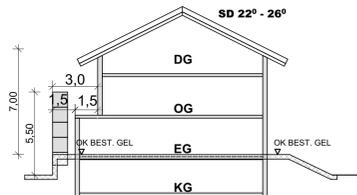
BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN LOISACHAUENSTRASSE UND BAHNLINIE"



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 Teilfl., 542/42 und 542/43 der Gemarkung Oberau.

Die Gemeinde Oberau erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), 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-U3) 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 nach § 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

0,35 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,35

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 Loisachauenstraße liegen, gemessen in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze. Bei den Hinterliegergrundstücken wird die Leistenhöhe in der Mitte der Privatzufahrt, die an der Grenze zur Loisachauenstraße anliegt, gemessen.

- 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)
- Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Fläche für Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenze
- Fläche für Nebengebäude außerhalb der Baugrenze
- Fläche für Stellplätze außerhalb der Baugrenze

- Im Bereich der festgesetzten, abweichenden Bauweise der Nutzungsschablone II darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Westen an die Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen gebaut werden.

- 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 um 1,5 m überschritten werden.

- 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.

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

- 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.

- 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
- Privatweg

5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- öffentliche Grünfläche

- 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.

- 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. 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. Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen: Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken und Scheinzypressen sind unzulässig.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist in das, von der Gemeinde zur Verfügung gestellte, Niederschlagswasserbeseitigungssystem einzuleiten. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regenfontänen, 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.

- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, 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.

8. Immissions- und Erschütterungsschutz

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Schallschutzanforderung an der Grundstücksgrenze (Ausgestaltung der Schallschutzanforderungen siehe Tabelle 6 und Kapitel 6.2 der Schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros hcon vom 05.09.2018 Bericht Nr. 14025_bpl_str_sch_gu04_v1)

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Schallschutzanforderung an der Gebäudeseite

MFH Mehrfamilienhaus

- Für die besonders betroffenen Fassaden der festgesetzten Bebauung (siehe Planzeichen in Verbindung mit Tabelle 2 des Anhangs 6 der Schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros hcon vom 05.09.2018 Bericht-Nr. 14025_bpl_str_sch_gu04_v1 bei den Stockwerken mit Verkehrslärmpegeln größer 64,00 dB(A) tags oder 50,0 dB(A) nachts) sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) auf die der Bahnlinie abgewandten Fassadenbereiche oder Bereiche mit niedrigeren Beurteilungspegeln hin zu orientieren. Insbesondere ist für die besonders betroffenen Fassadenbereiche ohne weitere zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden auf eine Anordnung von zum Lüften erforderlicher Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten.

- Für die festgesetzte Bebauung sind für die vorgenannten Fassaden die zum Lüften erforderlichen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den jeweils lärm- abgewandten Fassaden anzordnen. Andernfalls ist eine Anordnung nur in Verbindung mit entsprechend dimensionierten Vorbauten bzw. Lüftungsanlagen zulässig. Konkret sind folgende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Diese sind alternativ::
 - Errichtung von schalldämmenden Vorbauten, wie Doppelfassaden, vollverglasete Loggien oder Erker (mit geeigneter schalldämmter Belüftung).
 - Anbringung einer Festverglasung ("Prallscheibe") mit entsprechendem Abstand zur Fassade bzw. Fenster des schutzbedürftigen Raumes. Die Prallscheibe muss dabei umlaufend die Fensteröffnungen seitlich um etwa 25 cm überdecken.

- Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen, um die erforderlichen Innenpegel in Schlaf- bzw. Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile und insbesondere der Fenster, sicherzustellen.

- Grundsätzlich ist bei Gebäuden mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (vgl. nachf. Tabelle, Spalten (1) bis (3) mit „+“) durch eine vor Baubeginn durchzuführende schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume folgende resultierende Schalldämm-Maße entsprechend dem ermittelten Lärmpegelbereich bzw maßgeblichen Außenlärmpegel - und entsprechende Innenpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 einhalten.

- Auf Holzbalkendecken ist grundsätzlich zu verzichten bzw. Decken, schwimmende Estriche und sonstige elastisch gelagerte Sekundärkonstruktionen von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass deren Abstimmfrequenz etwa 16 Hz überschreitet.

Gebäude	Ausrichtung Fassade	Ebene	Lärmpegelbereich (LFB)	Außenbereich		Büro- und ähnliche Räume in Wohnungen		erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
				erf. R _{w,ext} des Außenbauteils in dB	erf. R _{w,ext} des Außenbauteils in dB	mehrfach belüftete Außenbauteile (1)	Vorbauten oder Doppelfassaden / verglaste Balkone / Loggien (2)	Prallscheibe (3)		
MFH 1N MFH 2M MFH 3S	West	EG	I	30	D.V.	--	--	--	--	--
		1.OG	II	30	D.V.	--	--	--	--	--
MFH Süd	West	1.OG	II	30	D.V.	--	--	--	--	--
		2.OG	III (IV*)	40	35	++	--	--	--	--
MFH Süd	Nord, Ost, Süd	EG	I-II	30	30	++	--	--	--	--
		1.OG	I-II (II*)	30-31	30-31	++	--	--	--	--
MFH Süd	Nord, Süd	2.OG	II (III*)	32-34	32-34	++	--	--	--	--
		EG-2.OG	I	30	30	--	--	--	--	--

D.V. = ggf. nicht vorhanden
 -- = nicht erforderlich
 ++ = erforderliche Maßnahme, ++ = empfohlene Maßnahme
 (1) = alternativ zur erforderlichen Maßnahme, (2) = nur bei Wohnnutzung, bei erf. R_{w,ext} >= 31 dB

II HINWEISE:

- vorgeschlagene Gebäudesituierung
- 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 (AGBG) wird hingewiesen.

Aufgrund des vorbeugenden 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 (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.

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
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata
 - Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten
 - Bergahorn
 - Hainbuche
 - Rotbuche
 - Stieleiche
 - Vogelbeere
 - Wintertinde
 - 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 Loisachauenstraße und Bahnlinie" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss 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 Loisachauenstraße 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 Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2019 zu Grunde lag.

Gemeinde Oberau, den

Immingen Erster Bürgermeister Siegel

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

Gemeinde Oberau, den

Immingen 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

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