

Gemeinde Oberaudorf  
Landkreis Rosenheim

Teil-Bebauungsplan Nr.15

Bad-Trissl-Strasse - Ganghoferstrasse -  
Schillerstrasse - Ludwig-Thoma-Strasse

"Die Gemeinde Oberaudorf erläßt auf Grund der §§ 9  
und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.76  
(BGBI. I, S 2256),

Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
(GO) vom 31.05.1978 (GVBL. S. 353),

Art.107 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) vom 1.10.74  
(GVBl. S. 513),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-  
stücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBI. I, S. 1763),

und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-  
pläne sowie über die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965  
(BGBI. I, S. 21) in der jeweils geltenden Fassung  
diesen Bebauungsplan als Satzung."

## Zeichenerklärung und Festsetzungen:

### 1. Art der baulichen Nutzung:

- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO  
Ziff. (1) und (2)
- Mit Bezugnahme auf Ziffer (3) werden ausnahmsweise zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wobei zur Sicherung der touristisch-fluktuierenden Nutzung auf Dauer eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde bestellt werden soll.
  2. nichtstörende Gewerbebetriebe.
- Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- Zur Vermeidung von Zweitwohnungen und einer zu hohen Wohnungsdichte werden im Baugebiet mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 280/34 u. 280/7 nur Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen.
- Der Ausbau des Dachgeschoßes mit Wohnräumen ist möglich, wenn keine selbstständige weitere Wohnung entsteht.

### 2. Maß der baulichen Nutzung:

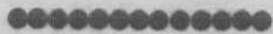
- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- Die Höhe des Kniestockes über dem obersten zulässigen Vollgeschoß, gemessen an der Aussenkante der Aussenwand von OK-Decke bis OK-Pfette darf 0,50 m nicht überschreiten.
- Satteldach mit festgelegter Firstrichtung  
Dachneigung 15 - 24°
- 0,25 Grundflächenzahl GRZ =  $\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$   
gem. § 19 BauNVO als Höchstgrenze
- 0,5 Geschoßflächenzahl GFZ =  $\frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$   
gem. § 20 BauNVO als Höchstgrenze

Mit Bezug auf die Zulassung von Beherbergungsbetrieben können die Nutzungszahlen erhöht werden, und zwar:

- die Grundflächenzahl GRZ auf 0,30  
die Geschoßflächenzahl GFZ auf 0,60

3. Planzeichen:

a) Festsetzungen:



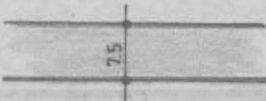
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches



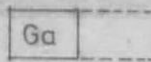
Baugrenze (blaue Linie)



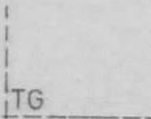
Strassenbegrenzungslinie  
(grüne Linie)



Strassenverkehrsfläche mit  
Breitenangabe (gelb)



Baufläche für Garagen  
mit Zufahrt



Tiefgarage

b) Hinweise:



bestehende Grundstücksgrenzen

276/8

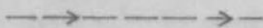
Flurstücksnummer



Vorhandene Wohngebäude  
(mit bestehender Firstrichtung)



Vorhandene Nebengebäude



bestehender Kanal

#### 4. Erläuterungen und weitere Festsetzungen zur Gestaltung:

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Für die Berechnung der Nutzungszahlen gelten nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.
- b) Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre.  
In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- c) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- d) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1, BauNVO nicht zulässig.
- e) In der Regel soll FOK EG max. um 50 cm höher liegen als Strassenoberkante bzw. der mittleren Höhe der angrenzenden Straße.  
Höhenschnitte sind im Einzelfall vorzulegen.
- f) Die ländliche Bauweise mit all ihren Kriterien soll Grundlage der Gestaltung sein.  
Der Dachvorsprung am Giebel und an der Traufe muß mindestens 1,00 m betragen.  
Die Firstrichtung ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan anzuordnen.
- g) An den besonnten Hausseiten sollen Balkone angeordnet werden, deren Brüstungen in Holz auszuführen sind.  
Wenn die Balkonlänge aus architektonisch-gestalterischen Gründen mehr als  $\frac{1}{3}$  der Gebäude- bzw. Wandlänge erfordert, können Ausnahmen in Bezug auf die Berechnung von GRZ und GFZ sowie hinsichtlich Einhaltung der Baugrenzen gemacht werden.

- h) Garagen sind auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zu errichten.

Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, können sie auch innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen erstellt werden.

Die Zahl der oberirdischen Garagen wird mit 3 Stück begrenzt.

Freistehende Garagen sollen ein Satteldach erhalten.

Pult- oder Flachdächer können ausnahmsweise genehmigt werden, wenn dies den Gesamteindruck der Bauanlage nicht stört, der in der Umgebung vorhandenen Bebauung nicht abträglich ist, und keine nachteilige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich zieht.

Fertigaragen aus Wellblech, Wellasbest oder aus nicht verputztem Holzfachwerk sind nicht zulässig.

Stahlbetongaragen müssen dem Hauptgebäude durch gleichen Aussenputz angeglichen werden.

Es sind Holztore oder Tore mit Holzdekor und Dacheinfassungen aus Holz zu verwenden.

- i) Die Dacheindeckung von Satteldächern hat in allen Fällen aus rotem, rotbraunem, braunem, dunkelbraunem oder schwarzem Material zu erfolgen.

Auf Flachdächern von Garagen wird das Kiespreßdach gestattet.

Dachausbauten, Dachgauben oder dergleichen die aus der Dachfläche hervortreten sind nicht zulässig.

Auch balkon- oder terrassenförmige Dachausschnitte sind aus gestalterischen Gründen nicht erlaubt.

- k) Die Aussenwände der Gebäude sind zu verputzen und zu streichen.

Teilweise Verkleidungen mit Naturstein und Holz sind zugelassen.

Verkleidungen mit Kunststoffmaterial sind nicht erlaubt.

Grelle, auffällige Farbenstriche werden nicht gestattet.

- l) Um die Bebauung in die Landschaft einzubeziehen ist auf jeder Parzelle, mindestens je 200 qm Grundstücksfläche, an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen, dessen Endzustand mindestens die Firsthöhe des Hauses erreicht. Im Einzelfall können Freiflächengestaltungspläne und zu deren Durchsetzung Sicherheitsleistungen verlangt werden.
- m) Die Grundstückseinfriedungen müssen in einer Höhe von 0,70 m - 1,10 m errichtet werden. Eventuelle Hinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten.

Zulässig sind:

Einfriedungen aus senkrechten, waagerechten oder gekreuzten Lattenzäunen, wobei der senkrechte Zwischenpfosten hinter die durchgehende Einzäunung zu liegen hat.

Ausserdem sind Natursteinsäulen im entsprechenden Ausmaß zulässig.

Einfriedungen in Form von verputzten, geschlossenen Mauerwerk sind nur an Einfahrten und Zugängen zulässig, sowie als Stützmauern bei den Hangbauten gestattet. Sie müssen sich jedoch harmonisch an das gesamte Bauwerk und an die sonstige Einzäunung anfügen.

Reiner Drahtmaschenzaun darf nur an runden, T-, U- oder L-Eisenpfosten befestigt werden, und ist ohne Hinterpflanzung nur an seitlichen oder rückwärtigen, nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen zulässig.

Ausnahmen über die Einfriedungsart und -höhe an der Straßenseite können zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die bestehende Einfriedung des Nachbargrundstückes aus gestalterischen Gründen notwendig erscheint.

## 5. Begründung und Erschließung:

Die Gemeinde Oberaudorf hat gemäß § 2 BBauG in eigener Verantwortung und Zuständigkeit diesen Bebauungsplan aufgestellt.

Seine Aufstellung wurde durch den Gemeinderat am 15. September 1975 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von ca. 4,2 ha

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom Aug. 1966 entwickelt.

Die Bebauung der aufgeführten Grundstücke schließt an bestehende Bebauung an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war aber notwendig, um für die noch unverbauten Grundstücke, die weitgehend bereits erschlossen waren, eine verbindliche Festsetzung der Nutzung sowie eine geordnete Bebauung durch Baulinien, Baugrenzen u. dgl. zu erhalten.

Dazu bestand besondere Veranlassung hinsichtlich des Grundstückes Flur Nr. 280/34, das mit einer Ferienwohnanlage in der Größe von 48 Wohneinheiten zu je ca. 50 qm Wohnfläche für ausschließlich touristische Nutzung bebaut wurde. Die Gemeinde erblickte darin eine bedarfsorientierte Ergänzung des örtlichen Angebotes an Fremdenverkehrseinrichtungen, die speziell der Familienerholung dient, eine im Luftkurort Oberaudorf jetzt vorhandene Marktlücke berücksichtigt und so zur Hebung der Wettbewerbsstellung des hiesigen Fremdenverkehrs in der starken Konkurrenz mit den nahen Ferienländern Österreich und Italien beitragen kann.

Die Gemeinde hat alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft um die fluktuierende Nutzung dieser Wohnanlage auf Dauer abzusichern.

Damit, und im Hinblick auf den geringen Umfang der noch verbleibenden unbebauten Flächen im Baugebiet wird auch ein orts- und landesplanerisch relevanter Einwohnerzuwachs ausgeschlossen.

Die endgültige Erschließung erfolgt von der Bad-Trissl-Straße und von der Ganghofer-Straße welche durch die neu gebaute Ludwig-Steub-Straße mit der verlängerten Ludwig-Thoma-Straße verbunden wurde.

Die Straßenteilstücke sind inzwischen gewidmet.

Die Erschließungsmaßnahmen zur Versorgung mit elektrischem Strom und Wasser sowie die Entsorgung durch den Abwasserkanal wurden durchgeführt, und sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits abgeschlossen.

### 5.1 Kosten für Erschließung:

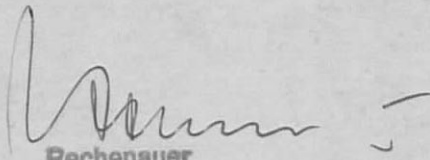
Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden gemäß §§ 127 ff. BBauG und nach den gemeindlichen Satzungen zwischen 80 u. 100 % durch Erschließungs- und Baubeträge der beteiligten Grundstückseigentümer aufgebracht.

6. Verfahrensgang:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom 12.10.81 bis 12.11.81 im Rathaus Oberaudorf öffentlich ausgelegt.

Oberaudorf  
....., den 4.3.82  
(Gemeinde)

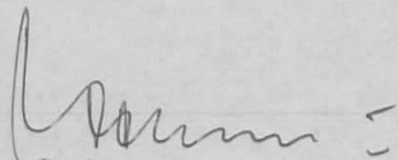


  
.....  
Rechenauer  
(Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8.12.81 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Oberaudorf  
....., den 4.3.82  
(Gemeinde)




  
.....  
Rechenauer  
(Bürgermeister)

c) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.1.1982 Nr. T/LR-1-670 1/3 C 35-2/4 gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 3 Abs.1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 4.07.1978 (GVBl. 1978, S. 432) genehmigt.

Landratsamt Rosenheim  
Rosenheim 11. MRZ. 1982



  
.....  
(Sitz d. Genehmigungsbehörde) Datum

Maier

# Teilbebauungsplan Nr. 15

MI 1 & 100000

FÜR DAS BAUGEBIET

BAD-TRISSEL-STRASSE, GANGHOFERSTRASSE,  
SCHILLERSTRASSE, LUDWIG-THOMA-STRASSE

DER

## Gemeinde Oberaudorf

LANDKREIS ROSENHEIM

6 B 83 A. 2520 IV

PLANFERTIGER



ARCHITEKT  
GÜNTHER SCHMID  
BAUINGENIEUR GRAD. BDB  
ROSENHEIMER STRASSE 90  
NIEDERAUDORF-AUERBACH  
8203 OBERAUDORF  
TELEFON 08033/2461

*Günther Schmid*  
NIEDERAUDORF, IM AUGUST 1975

ENTWICKELT AUS ENTWURF NR.1 VOM 11.8.1975

ERGÄNZT AM 20.11.1975

NACH BAUAUSSCHUSSITZUNG VOM 24.11.75 GEÄNDERT AM 27.11.1975

NACH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 8.12.75 GEÄNDERT AM 20.1.1976

GEÄNDERT AM 6.09.76 / 5.10.76 / 21.10.76

ÜBERARBEITET AM 22.11.77 (SKIZZE)

ÜBERARBEITET AM 16.03.81

ÜBERARBEITET AM 24.09.81