

**PRÄAMBEL**  
Die Gemeinde Oberhaching erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 172; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 11.06.2013; des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015; und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015, für die innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung liegenden Grundstücke diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung.



- ### D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**
    - Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden gemäß DIN 18915 zu behandeln.
    - Bodenkriterien, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 des Denkmalschutzgesetzes. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
    - Zur Trasse der Abwasserentsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 3 m bei Baumpflanzungen zu beachten.
    - Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig, wenn die entsprechenden Technischen Regeln zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eingehalten werden, da im vorliegenden Fall die Voraussetzungen dieser Freistellungsverordnung gegeben sind. Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich als oberflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden. Zur Förderung der Rückhaltung sind Zisternen oder Regenentwässerungen anzusetzen.
    - Es wird empfohlen auf barrierefreie Bauweise zu achten.
    - Für das Abstellen von Fahrrädern wird auf die Gültigkeit der Fahrradabstellplatzsatzung vom 02.02.2012 hingewiesen. Abstellflächen sind oberirdisch in der Nähe der Haus- bzw. Wohnungseingänge oder Tiefgaragen vorzusehen.
    - Es wird empfohlen, die nach Festsetzung C 5.7 zulässigen Gerätehäuser gleichwohl in der Baueingebundung darzustellen.
    - Im Ostbereich des Plangebietes kommt es aufgrund des von der Franz-Josef-Strauß-Straße einwirkenden Straßenverkehrslärms und aufgrund des von der Hauptbahnhoflinie einwirkenden Schienenverkehrslärms zu Überschreitungen der maßgeblichen Lärmorientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18905; Teil 1).
    - Um die Müllmenge zu reduzieren, sollten Gartenabfälle kompostiert werden. Es soll deshalb schon im Flächenfeststellungsplan ein Kompostplatz vorgesehen werden.
    - Die einschlägigen DIN-Normen legen bei der Gemeinde Oberhaching zur Einsicht bereit.
    - Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächenfeststellungsplan mit einzureichen, in dem insbesondere die Art der Flächenbefestigung und Zahl, der Standort sowie die Arten der gem. diesem Bebauungsplan bzw. der örtlichen Bauvorschriften zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen dargestellt wird.
    - Bei der Anlage von Kinderspielflächen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltschutzfragen vom 21.05.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu berücksichtigen.

- Lärmschutz**
  - Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind durch optimierte Grundrissgestaltung möglichst in den der Franz-Josef-Strauß-Straße abgewandten Gebäudeteilen vorzusehen.
  - Die schallschutzrechtliche Untersuchung Bericht Nr. 2151/2012 vom 26.10.2015 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz und zu beachten.
  - Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLULU 08/2007 - Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden. In diesem Zuge ist auch zu prüfen, ob für die Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den der Straße zugewandten Hausfassaden fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

- ### E VERFAHRENSVERMERKE
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.12.2015 bis 15.01.2016 durchgeführt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2016 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2016 bis 11.04.2016 öffentlich ausgelegt.
  - Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.03.2016 bis 11.04.2016 durchgeführt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2016, geändert am 04.05.2016 mit Begründung wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.05.2016 bis 16.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
  - Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte vom 19.05.2016 bis 16.06.2016.
  - Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2016, geändert bzw. ergänzt am 05.07.2016, in der Sitzung am 05.07.2016 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberhaching, den .....  
Stefan Schelle, 1. Bürgermeister

Oberhaching, den .....  
Stefan Schelle, 1. Bürgermeister

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |  |                                                                                                    |
|-----|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans                                          |
| 2.1 |  | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO                                                            |
| 3.1 |  | Maximal zulässige Geschossfläche in den Vollgeschossen in einem überbaubaren Bereich, z.B. 1030 m² |
| 3.2 |  | Maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in einem überbaubaren Bereich, z.B. 380 m²   |
| 3.3 |  | Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse                                |
| 4.1 |  | Zulässige Dachneigung, z.B. 20°                                                                    |
| 4.2 |  | Maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen, z.B. 6,70 m gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO     |
| 5.1 |  | Baugrenze                                                                                          |
| 5.2 |  | Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Grundfläche und maximaler Geschossfläche                    |
| 5.3 |  | Nur Einzelhaus zulässig                                                                            |
| 5.4 |  | Nur Doppelhaus zulässig                                                                            |
| 6.1 |  | Maßzahl in Meter, z.B. 6,50 m                                                                      |
| 7.1 |  | Öffentliche Verkehrsfläche                                                                         |
| 7.2 |  | Straßenbegrenzungslinie                                                                            |
| 7.3 |  | Ein- bzw. Ausfahrt                                                                                 |
| 7.4 |  | Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Geh- und Radweg                             |
| 7.5 |  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche               |
| 8.1 |  | Öffentliche Grünfläche                                                                             |
| 8.2 |  | Öffentliche Spielfläche                                                                            |
| 8.3 |  | zu begründende Grundstücksfläche                                                                   |
| 8.4 |  | Private Spielfläche                                                                                |
| 8.5 |  | Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen          |
| 8.6 |  | Vorhandener zu erhaltender Baum                                                                    |

### B HINWEISE IN DER PLANZEICHNUNG

- |     |  |                                                     |
|-----|--|-----------------------------------------------------|
| 1.1 |  | Vorgeschlagener Baukörper im Bauraum                |
| 1.2 |  | Nummer des Baugrundstücks                           |
| 2.1 |  | Flurstücksgrenze mit Flurnummer, z. B. 600          |
| 2.2 |  | Aufzuhebende Flurstücksgrenze                       |
| 2.3 |  | Vorgeschlagene Flurstücksgrenze                     |
| 3.  |  | Bestehendes Haupt- und Nebengebäude                 |
| 4.1 |  | Vorgeschlagener Standort für Baum auf Baugrundstück |
| 4.2 |  | Zu fällender Baum                                   |
| 4.3 |  | Baumbestand außerhalb des Planungsumgriffs          |
| 4.4 |  | Straßenbegleitgrün                                  |

### C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**  
Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bei den durch Planzeichen festgesetzten Einzelhäusern beträgt 6,10 m, bei Doppelhäusern 6,40 m.  
2.2 Die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,55, für die Grundstücke Parzellen 11 und 12 (Reihen- bzw. Geschosswohnungsbau) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,70 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
3.1 Für die mit Planzeichen festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser gilt, dass pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.  
3.2 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 wird angeordnet.
- Grünordnung**  
4.1 Die öffentlichen Grünflächen mit vorhandenem Baumbestand sind durch nachhaltige Pflege zu erhalten und für den Naturhaushalt weiter zu entwickeln.  
4.2 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie den zu begründenden Grundstücksflächen entlang der Franz-Josef-Strauß-Straße ist je 50 m² mind. ein heimischer Laubbaum sowie je 20 m² mind. ein heimischer Laubstrauch zu pflanzen.  
4.3 Bei den gemäß Ziffer 11.1 der örtlichen Bauvorschrift vom 20.11.2015 zu pflanzenden Bäumen sind nur heimische Laubbäume und Obstgehölze als Hochstamm zugelassen (vgl. Vorschlagsliste in der Begründung).  
4.4 Nadelbäume dürfen nur in Einzelstellung mit einem Mindestabstand von 5 m von der Grundstücksgrenze gepflanzt werden.  
4.5 Fensterlose Wände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.  
4.6 Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Feldhecke zu erhalten.  
4.7 Die Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Feldhecke) ist bauzeitlich mit einem Schutzzaun einzuzäunen, der während der gesamten Dauer der Baumaßnahmen an den nördlich liegenden Grundstücken sowie dem Ausbau des Forstwegs aufrecht zu erhalten ist. Die erforderlichen Grabarbeiten dürfen entlang der Straße nur innerhalb des bereits versiegelten Bereichs mit Maschinen vorgenommen werden, nördlich davon sind die Arbeiten in Handgrubung mit unverzüglicher, fachmännischer Behandlung der Wurzeln durchzuführen.
- Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO**  
5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberhaching in der Fassung vom 27.01.2015, geändert am 10.02.2015.  
5.2 Garagen und Carports sind ausschließlich in den festgesetzten Flächen für Garagen oder innerhalb der Bauräume zulässig.  
5.3 Eine Verschubung der Fläche für Garagen bis 2,0 m ist zulässig. Bei zusammengebauten Garagen ist die Festsetzung C 5.6 (profinglerischer Anbau) zu beachten.  
5.4 Die Erdbedeckung über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.  
5.5 Garagen sind mit einem Satteldach mit altsiegender Dachüberstand von mindestens 25 cm zu versehen. Der First ist bei Einzelgaragen mittig über die Länge des Gebäudes zu führen. Bei zusammengebauten Grenzgaragen gilt die festgesetzte Firsrichtung.  
5.6 Zusammengebauete Grenzgaragen sind profinglerisch und in gleicher Gestaltung auszuführen.

- Je Baugrundstück ist max. ein Gerätehaus mit einer Grundfläche von max. 6 m² zulässig. Bei Parzelle 11 sind die Nebengebäude ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebengebäude oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Alle Gerätehäuser sind in Holzbauweise mit maximaler Traufhöhe von 2,25 m und mit Satteldach (22° bis 25°) und dunkler Eindeckung zu errichten. Sofern das Gerätehaus an das Garagengebäude angebaut wird, ist es profinglerisch anzubinden sowie die Dacheindeckung des Garagengebäudes entsprechend fortzuführen; der Gebäudeteil des Gerätehauses ist dabei in Holzbauweise zu gestalten, in diesem Fall ist abweichend von Satz 3 dieser Festsetzung die Traufhöhe der Garage zulässig.  
5.8 Auf den Grundstücken Parzelle 11 und Parzelle 12 sind Nebengebäude für Fahrräder und Müll nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Gestaltung**  
6.1 Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Oberhaching von 20.11.2015. Sofern in diesem Bebauungsplan abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen sind, so sind diese maßgebend.  
6.2 Der First bei Wohnhäusern und Garagen ist in gleicher Höhe mittig über die Längsseite des Gebäudes zu führen.  
6.3 Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) muss die Breite des Gebäudes (Giebelseite) bei den Doppelhäusern und Einzelhäusern um mindestens 30 % überschreiten.  
6.4 Dachaufbauten, Quer-, Längs- oder Gegengiebel sowie negative Dacheinschnitte sind unzulässig.  
6.5 Bei den festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern sind Dachflächenfenster gemäß Ziffer 7.4.3 der Ortsfestsetzungen in der Fassung vom 20.11.2015 nur mit einer maximalen Einbaugröße von 1,0 m² als Hochformate zulässig.  
6.6 Dachflächenfenster sind bündig in die Dacheindeckung einzubauen.
- Bodenschutz**  
7.1 Die befestigte Fläche auf den Baugrundstücken ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
7.2 Die Befestigung von Garagenvorplätzen und -zufahrten, Stellplätzen und Terrassen ist in wasserdurchlässiger Form (z.B. mit Rasenteilen bzw. mit Dränbelag) auszuführen.  
7.3 Eine Unterbauung ist nur im Umfang der oberirdischen Bebauung zulässig. Davon ausgenommen sind Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.
- Einfriedung**  
8.1 Im Bereich der dreigeschossigen Gebäude an der Franz-Josef-Strauß-Straße sind mit Ausnahme von Hecken Einfriedungen nicht zugelassen.  
8.2 Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur sockellose, braune oder naturbelassene Holzstaketenzäune mit Höhe von 1,20 m oder Hecken aus heimischen Sträuchern zugelassen. Davon ausgenommen sind Mauerpfeiler für Grundstückszufahrten oder -zugänge sowie Mauerschleiben, soweit sie der Abschirmung von Mülltonnenabplätzen dienen.  
8.3 Als Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind nur sockellose bis maximal 1,0 m hohe Staketenzäune oder Maschendrahtzäune sowie Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig.  
8.4 Bei Doppelhaushälften sind in Verlängerung der Kommunwand auf der Südseite Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m ab Geländeoberkante und einer maximalen Tiefe von 3,50 m zugelassen.  
8.5 Bei den Wohnheiten im Erdgeschoss auf den Parzellen 11 und 12 sind auf den jeweiligen Gartenseiten im Süden Sichtschutzwände aus Holz mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Tiefe ab Hauswand von 3,0 m zulässig.
- Lärmschutz**  
9.1 Die gemäß DIN 4109, Tabelle 8, genannten Gesamtschalldämm-Maße R<sub>w</sub> res. der Außenbauteile sind einzuhalten. Hierbei ist der in der Planzeichnung mit Ziff. A 12 gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde zu legen (hierzu sind die Hinweise Ziff. D2, zu beachten). Den Lärmpegelbereichen sind gemäß DIN 4109, Tabelle 8, folgende Gesamtschalldämm-Maße R<sub>w</sub> res. der Außenbauteile zugeordnet:  
- Lärmpegelbereich: R<sub>w</sub> res. ≥ 35 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Für Büroräumlichkeiten ergeben sich 5 dB(A) geringere Anforderungen.  
9.2 Innerhalb des Lärmpegelbereichs ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den der Franz-Josef-Strauß-Straße zugewandten Ostfassaden eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.  
9.3 Tiefgaragen- und ausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewährtes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallschaltend auszuführen (Mindestschallschaltkoeffizient α = 0,6 bei 500 Hz; letzteres kann z. B. durch Anbringen von Rauputz erreicht werden).

Oberhaching, den .....  
Stefan Schelle, 1. Bürgermeister

Oberhaching, den .....  
Stefan Schelle, 1. Bürgermeister

PROJEKT	INDEX
Gemeinde Oberhaching	
<b>Bebauungsplan</b> <b>"Westlich Franz-Josef-Strauß-Straße,</b> <b>zwischen Forstweg und Am Neuen Weg"</b>	
Planzeichnung	MAßSTAB 1:500
- SATZUNG -	PLANGRÖßE 841 x 1189 mm DIN A0
VORHABENTRÄGER	BEREICHUNG
Gemeinde Oberhaching	GEZEICHNET Matschiner/ Ufer
Alpenstraße 11 82041 Oberhaching Tel. 089 / 613 77-0 E-Mail: info@oberhaching.de	DATUM 05.07.2016
PLANUNG	BEREICHUNG
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	
Kaiser Wilhelm-Straße 13 82119 Murnau Tel. 0811 97 99-0 Fax: 0811 97 99-99 www.terrabiota.de	