TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE OBERAMMERGAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 32
„AM ERLBACHWEG“

Oberammergau, den 30.07.2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

AKFU Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

vogl kloyer landschafts architekten
sportplatzweg 2
82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74
fax 0881 – 90 100 76
www.vogl-kloyer.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Pkt. 7., 8. BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebene Werte für die Grundflächenzahl von 0,50 und die Geschossflächenzahl von 0,80 als Höchstgrenzen.

(2) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.

(3) Die festgesetzte Anzahl von zwei Vollgeschossen gilt als Höchstgrenze.

(4) Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 35 cm über dem Mittel des vorhandenen Straßenniveaus am Erlbachweg bzw. am Herrnpoint liegen, gemessen in der Straßenachse im Bereich des Baugrundstückes.

(5) Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

§ 3 Haustypen

(1) Im Mischgebiet sind zwei verschiedene Haustypen zulässig, H 1 und H 2 (Schemaschnitte unter B.2).

(2) <u>Haustyp 1 (H 1)</u>

maximal zulässige Breite der Giebelseite	15,00 m
maximal zulässige Wandhöhe	8,00 m
maximal zulässige Firsthöhe	11,00 m
zulässige Dachneigung	12° bis 22°

keine Dachaufbauten, Giebel, etc. zulässig

(3) <u>Haustyp 2 (H 2)</u>

maximal zulässige Breite der Giebelseite	12,00 m
maximal zulässige Wandhöhe	6,50 m
maximal zulässige Firsthöhe	9,20 m
zulässige Dachneigung	18° bis 24°

(3) Die angegebenen Werte für die Wandhöhe und die Firsthöhe (gemessen von der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum First) gelten als Höchstgrenzen.

§ 4 Bauliche Gestaltung

(1) Baukörper sind in rechteckiger Grundform zulässig, wobei die Gebäudelänge mindestens ein Fünftel länger sein muss, als die Gebäudebreite.

(2) Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Der First muss mittig über der Gebäudelängsrichtung verlaufen. Dachüberstände müssen mindestens 0,5 m betragen.

(3) Bei Haustyp H1 sind Flachdächer zulässig, wenn sie mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgestattet oder extensiv begrünt werden. Die maximal zulässige Wandhöhe gilt bis zur Oberkante Attika und darf für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um 1, 40 m überschritten werden.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(5) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf geneigten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden (keine Abtreppungen oder „ausgebissene“ Formen um Kamine o.ä. und entlang von Dachgraten), keine Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Dachfläche. Auf geneigten Dächern sind ausschließlich integrierte oder dachparallele Anlagen zulässig.

(6) Satteldächer sind mit naturfarbenen (z.B. naturrot bis rotbraun) Dachziegeln oder Betonsteinen oder mit naturfarben beschichteten (z.B. naturrot, rotbraun, kupferfarben) Blechdächern zulässig.

(7) Für Fassaden sind Putz mit hellem Anstrich und naturbelassenem oder naturfarben behandeltem Holz zulässig.

(8) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen von der Straßenoberkante bzw. dem angrenzenden Gelände zulässig. Maschendrahtzäune sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig und darüber hinaus nur zulässig, wenn sie mit einer heimischen Hecke hinterpflanzt sind.
Einfriedungen aus geschlossenen Elementen wie Beton, Mauerwerk, Holz, Blech, Kunststein, Kunststoff, Faserzement oder Schilfrohrmatten und Stacheldraht sind nicht zulässig.
Zäune müssen zum Schutz von Kleinsäugern eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen.

§ 5 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig. Ein Logo oder ein Emblem ist auch oberhalb des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 2 qm zulässig. Werbeanlagen auf oder an Dächern sind unzulässig.

(2) Werbebänder dürfen maximal 10 m lang sein und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Höhe bzw. Schrifthöhe von Werbebändern und Schildern darf maximal 1,0 m betragen.

(3) Beleuchtete, blendende, reflektierende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder optischen Werbeeinrichtungen mit wechselnden Bildern wie Videoprojektoren oder Lasertechnik sind unzulässig.

(4) Eine Häufung gleicher Werbeanlagen ist unzulässig.

(5) Fahnen an Masten oder Fassaden sind nur als befristete Werbeträger wie für Eröffnungen zulässig.

(6) Frei stehende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 6 Garagen, Stellplätze

(1) Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen, der nicht eingefriedet werden darf.

(3) Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.

(5) Stellplatzanlagen für mehr als 10 Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Hierfür ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(6) Darüber hinaus gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Oberammergau in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

(1) Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Verkehrs- und Lagerflächen sind zu begrünen. Mindestens 20 % des Baugrundstücks sind als Grünflächen auszubilden.

(2) In privaten Grünflächen am Ortsrand in Benachbarung hochwertiger Biotope ist vorhandener naturnaher Gehölzbewuchs zu erhalten und ggf. zu ergänzen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen autochthoner Herkunft. Es ist eine durchgängige Gehölzkulisse aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

(3) Offene Betriebsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern Verkehrsbelastung und Nutzung dies zulassen.

(4) Zu pflanzende Bäume entlang Erlbachweg:

Es ist eine Reihe einer Baumart 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten. Es ist eine standortgerechte und heimische Baumart zu wählen. Bei Ausfall ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm.

(5) Auf den Baugrundstücken ist je 500 qm mind. ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

§ 8 Naturschutz und Eingriffsregelung

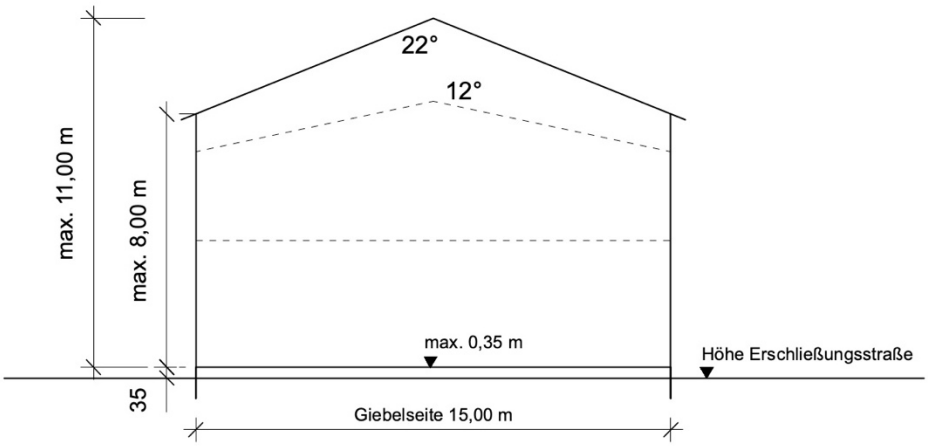
(1) Die zeichnerisch dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pfeifengraswiese, artenreiche Nasswiese) ist regelmäßig folgendermaßen zu pflegen: einmalige Mahd/ Jahr mit Entfernung des Mähgutes im Oktober/ November, keine Düngung.

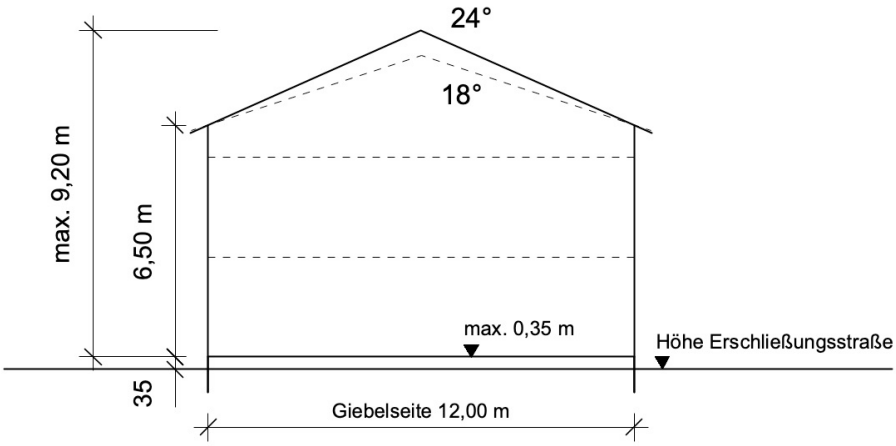
(2) Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf erforderlich. Umfang und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren dargelegt.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

Schemaschnitte

Schemaschnitt Haustyp H1, o.M.





Schemaschnitt Haustyp H2, o.M.

Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224043/2 vom 27.05.2025 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten.

<u>Gewerbegeräusche</u>

Grundsätzlich sind mögliche Gewerbebetriebe in ihren Emissionsvermögen eingeschränkt Um Immissionskonflikte mit den angrenzenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu vermeiden, sind prinzipiell von künftigen Gewerbetreibenden folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Gewerbebetriebe sind möglichst so zu konzipieren, dass die Gebäude im südlichen Grundstücksbereich zur bestehenden Wohnbebauung hin situiert werden und die Erschließung an der zur Wohnbebauung schallabgewandten Seite erfolgt. Es ist darauf zu achten, dass die Geräuschemittenten im Freibereich (Lkw-/Pkw-Fahrverkehr / Be- und Entladung, etc.) zur bestehenden Wohnbebauung hin abgeschirmt werden.
- Es ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Gebäudeteile (Dach, Wände, Fenster, Tore) mit erhöhtem Innenschallpegel (Werkstätten, etc.) zu achten.
- Fenster, Türen und Tore sind bei geräuschintensiven Arbeiten geschlossen zu halten.
- Die Emissionen möglicher haustechnischer Anlagen (z.B. Kühler, Wärmepumpen, Absauganlagen, etc.) sind in ihrer Schallleistung zu begrenzen.
- Die Betriebszeiten sind auf die Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten (7:00 – 20:00 Uhr) zu begrenzen. Da für Tätigkeiten innerhalb der Ruhezeiten (von 6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) entsprechende Ruhezeitenzuschläge anzusetzen sind, kann sich auf bestimmten Teilflächen ansonsten eine deutliche Einschränkung der möglichen Nutzung ergeben.

Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld konkreter Planungen die schalltechnische Verträglichkeit möglicher gewerblicher Nutzungen zu überprüfen.

Bodendenkmäler

Bodenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der

Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Baugrund

Im Rahmen des Ingenieurgeologischen Gutachtens B25-21356 des Ing. Büros für Materialreports und Umweltanalytik GmbH, Wolfratshausen, vom 11.07.2025 wurde der Baugrund untersucht. Das Gutachten liegt den Unterlagen bei.
„Unterhalb eines Oberbodens geht dieser in einen hauptsächlich nicht zersetzten Torf über. Diesem unterliegt ein bindiger, wassersperrender Boden (Schluff mit Feinsand). Ab etwa 4 und 5 Metern unter GOK nimmt der Kiesanteil immer weiter zu, bis dieser Boden als stark schluffiger Kies angesprochen wird. In diesem Horizont befindet sich der Schichtwasserhorizont.“ (S. 8)

Gründung

Die Böden im Geltungsbereich sind nicht für eine direkte Aufnahme von Gebäudelasten geeignet. Es muss entweder eine Bodenverbesserung (Herstellung eines lastabtragenden Bodenaustauschkörpers) oder die Gründung auf Pfählen durchgeführt werden.
Es ist mit dem Auftreten von betonangreifenden Wässern zu rechnen (Moorwasser). Um die Betonaggressivität nach DIN 4030 detailliert beurteilen zu können, wird eine chemische Analyse des angetroffenen Wassers empfohlen.
Da mit Schichtwasser gerechnet werden muss und der Torfboden in einer Baugrube nicht standhaft ist, wird eine Baugrubensicherung durch einen temporären Verbau (Spundwand) empfohlen. Vor Baubeginn und nach Abschluss der Baumaßnahmen wird eine Beweissicherung der Nachbargrundstücke bzw. Gebäude empfohlen, damit durch das Rammen der Spundwände oder anderer Maßnahmen evtl. verursachte Schäden zugeordnet werden können.
Während erdbaulicher Maßnahmen wird die Einrichtung von Pumpensümpfen zur bauzeitlichen Wasserhaltung empfohlen.

Wassereinwirkungsklasse

Ausgehend von einem Bemessungswasserstand auf Geländehöhe in Verbindung mit der Lage im „wassersensiblen Bereich“, oberflächennach schwach wasserdurchlässigen Böden und einer erhöhten Gefahr durch Überflutungen (Vorkommen von Geländesenken / Aufstau-Bereichen) bei Starkregenereignissen wird eine Gebäudeabdichtung entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E „Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser < 3 m Eintauchtiefe.“ bis zur GOK empfohlen.

Grundwasser

Im Geltungsbereich befindet sich der Grundwasserstand zwischen 5 und 6 m unter GOK, Schichtwasser kann bis kurz unter der GOK angetroffen werden. Durch intensive Niederschläge oder Schneeschmelzen ist mit sich stauendem Oberflächenwasser zu rechnen.
Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder Schichtwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über geeignete Versickerungseinrichtungen zu versickern oder kann im begründeten Ausnahmefall in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden muss.
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes, wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.

Artenschutz

Kellerabgänge und Lichtschächte sind so auszubilden oder zu sichern, dass keine Tierfallen für Amphibien und Reptilien entstehen.

Die Beleuchtung des Außenbereichs ist gemäß Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG möglichst insektenfreundlich auszubilden: Die Beleuchtungsdauer ist durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen, das Licht ist auf den Boden zu richten, ein Anstrahlen von Wänden oder Bäumen ist nicht zulässig, es sind Leuchtmittel mit

maximal 3.000 Kelvin zu verwenden, es sind nur geschlossene Lampengehäuse zulässig, eine Beleuchtung aus rein dekorativen Gründen ist nicht zulässig.