

# BEBAUUNGSPLAN

## "ERWEITERUNG PFAFFING-GROSSFELD"



- ### Zeichenerklärung
- #### A. Für die Festsetzungen
- Allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Garage/Carport
  - Parzellennummern (z.B. Nr. 2)
  - Baugrenze
  - Fläche für Garagen/Carport
  - Maßzahl in Meter (z. B. 6,00 m)
  - Firstrichtung wahlweise (um 10° verschwenkbar)
  - Öffentliche Grünfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Zu pflanzende heimische standortgerechte Laubbäume
  - Entwässerungsmulde (Retentionraum)

- #### B. Für die Hinweise
- bestehende Gebäude
  - Flurnummer (z. B. 1364/47)
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Höhenschichtlinien (1,00 m Abstand) üNN
  - Böschungskante
  - geplante Grundstücksgrenze
- #### C. Schema seitliche Wandhöhe
- 

**Präambel**

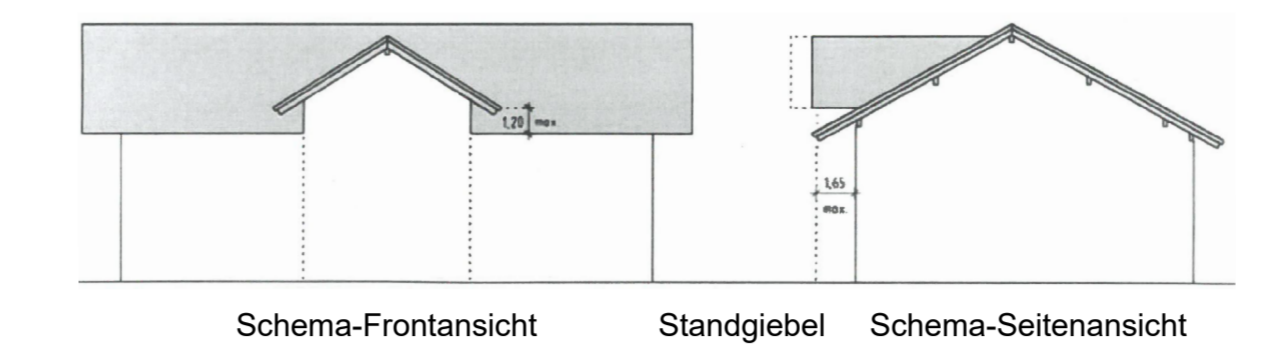
Die Gemeinde Obing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- ### Textliche Festsetzungen
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Überbaubare Grundfläche:  
Zulässige Bebauung auf den Baugrundstücken:
- Einzelhaus max. 130 m<sup>2</sup>  
Doppelhaushälfte max. 100 m<sup>2</sup>  
Doppelhaushälfte mit integrierter Garage max 190 m<sup>2</sup>
  - Terrassen max. 20 m<sup>2</sup>
  - Garage Einzelhaus max. 50 m<sup>2</sup>  
Garage Doppelhaushälfte max. 45 m<sup>2</sup>  
Ein Nebengebäude max. 15 m<sup>2</sup>
- Die zulässige Bebauungen a) bis d) einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1,5 m) dürfen bei Einzelhäusern max. 275 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften max. 230 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse: max. 2
- 2.3 Seitliche Wandhöhe Wohnhaus: min. 5,00 m  
max. 6,30 m
- Gemessen von Oberkante Rohdecke Keller bis Schnittpunkt Wand mit Oberkante Dachhaut. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen und von im Hauptgebäude und Nebenräumen werden der Grundfläche nicht angerechnet. Über den Garagen sind keine Wohnräume zulässig, Ausnahme nur wenn Grenzabstände nach BayBo Art. 6 eingehalten werden. Die Mindestgröße für Doppelhausgrundstücke beträgt 250 m<sup>2</sup>.
- #### 3. Höhenlage der Gebäude
- 3.1 Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss Wohnhaus darf höchstens die angegebene Höhe über NN betragen. Grundlage für die Höhenfestlegung ist die Planung der Erschließungsstraße.
- |           |              |
|-----------|--------------|
| Gebäude 1 | 563,20 m üNN |
| Gebäude 2 | 563,30 m üNN |
| Gebäude 3 | 563,40 m üNN |
| Gebäude 4 | 563,40 m üNN |
| Gebäude 5 | 563,30 m üNN |
| Gebäude 6 | 563,20 m üNN |
| Gebäude 7 | 563,00 m üNN |
| Gebäude 8 | 563,50 m üNN |
| Gebäude 9 | 563,50 m üNN |
- #### 4. Gestaltung der Gebäude
- 4.1 Gebäudeform: Rechteckiger Baukörper, das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers darf 4/5 nicht unterschreiten. Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind fassadenfuchtengleich und dachniveau-/dachneigungsgleich zusammenzubauen und in ihrer Dach- und Außenwandgestaltung und Farbgebung einander anzupassen. Grundsätzlich sind Grenzgaragen unzulässig. Ausnahme, wenn beide Grundeigentümer Grenzgaragen errichten. Diese sind profiligleich auszuführen und gestalterisch einander anzupassen. Bei diesen Grenzgaragen ist bereits bei der Vorlage des 1. Bauantrages eine Unterschrift des angrenzenden Nachbarn vorzulegen, mit der dieser die Planung anerkennt (Form obliegt dem Bauwerber).  
Folgende Bauteile bei Hauptgebäuden dürfen über die Baugrenzen auch innerhalb der notwendigen Abstandsflächen vortreten:  
- Balkone, Laubengänge mit AußenTreppen über ein Geschoss, bis zur gesamten Fassadenlänge und höchstens bis zur Tiefe des Dachüberstandes, max. 1,50 m.  
- 1- und 2-geschossige Vorbauten über höchstens ein Drittel der Fassadenlänge, bis zu einer Tiefe von max. 1,65 m.  
- Vordächer im Zusammenhang mit Eingängen oder Wintergärten bis zur Tiefe von max. 2,00 m.

Diese Bauteile müssen zu Anbauten, Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen benachbarter Gebäudeseiten sowie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Übereckkonstruktionen sind nicht zulässig.

- #### 4.2 Dächer:
- Dachform: regelmäßiges Satteldach, First parallel zur Längsseite des Gebäudes.  
Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 13 - 27 Grad.  
Dachdeckung: naturrote, kleinformatige Materialien.  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen: Auf, oder in der Dachfläche liegend zulässig.  
Dachüberstände bei Satteldächern müssen mind. betragen:
- |   | Giebelseiten | Traufseiten |
|---|--------------|-------------|
| erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 3 m | 60 cm        | 60 cm       |
| erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 3 m   | 100 cm       | 80 cm       |
| mehrgeschossige Gebäude                                 | 120 cm       | 100 cm      |

**Dachgestaltung:** Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche fassadenmittig ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine Dachaufkantung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von je max. 5° größer der Hauptdachneigung zulässig, welche jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten mindestens 40 cm vom Hauptdachfirst abzusetzen sind. Alternativ zu den o.g. Quergiebeln ist wahlweise in einer Hauptdachfläche fassadenmittig ein max. 1,65 m aus der Fassade vortretender oder auf das Hauptdach aufgesetzter sog. "Standgiebel" zulässig, dessen Traufoberkante max. 1,20 m über der Oberkante der Hauptdachtraufe liegen dürfen; im Übrigen gelten hierfür analog die v.g. Festsetzungen zu den Quergiebeln.



- 4.3 Fassadenverkleidung: Holz oder Putz
- #### 5. Zahl der Wohneinheiten
- Max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sind zulässig.
- #### 6. Stellplätze / Garagen / Einfriedungen
- 6.1 Je Wohneinheit sind 2 Kfz Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen sind in ihrer Ausführung dem Hauptgebäude anzupassen. Anstelle von Garagen sind auch überdachte offene Stellplätze zulässig. Für an der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen gilt Punkt 4.1, zweiter Absatz.
- 6.2 Seitliche Wandhöhe: max. 3,00 m, gemessen von Fertig Fußboden Garage bis Schnittpunkt Wand mit Oberkante Dachhaut der Garage.
- 6.3 Private Stellplätze und Zufahrten: Wasserdurchlässige Ausführung (z. B. Wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfuge), Verbundpflaster ist zulässig.
- 6.4 Vor direkt der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandtem Garagentoren ist eine Aufstellfläche mit einer Tiefe von mind. 5,0 zwischen Fahrbahnrand und Garagentore vorzusehen. Dieser Bereich darf nicht durch Tore oder ähnlichem versperrt werden. Die Aufstellfläche darf bei der Stellplatzzahl nicht angerechnet werden.
- 6.5 Stützmauern sind unzulässig.
- 6.6 Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,10 m gemessen ab OK Gelände nicht überschreiten, dürfen keine durchlaufenden Sockel haben. Mind. 10 cm Bodenfreiheit sind einzuhalten. Im Bereich der Grundstücke 1-4 ist zur Ausgleichsfläche im Norden ein Zaun zu errichten.
- 6.7 Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude, auch außerhalb der Baugrenzen, zusätzlich zu Gargen und überdachten Stellplätzen, mit einer Fläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig.

- #### 7. Grünordnung
- 7.1 Private Grundstücksflächen, die nicht überbaut oder nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Artenliste zu pflanzen. Hecken müssen mit der Stamm-Mitte mind. 50 cm hinter der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Nicht zulässig sind Schotter-, Stein- und Kiesgärten oder Kunstrasen. Zur Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freifachgestaltungsinstitut vorzulegen.
- 7.2 Öffentliche Grünflächen einschließlich der festgesetzten Retentionsfläche sind als extensive krautreiche Wiesenflächen (Richtung salbei-Glatthafer-Wiesen) auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 1- bis 2x /Jahr)

- Pflanzliste /Vorschläge für Standortgerechte kleinkronige Laubbäume (Artenliste)
- | Heimische Laubbäume 2. Ordnung |               |
|--------------------------------|---------------|
| Acer campestre                 | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus               | Hainbuche     |
| Prunus avium                   | Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis                 | Wild-Birne    |
| Malus communis                 | Wild-Äpfel    |
| Sorbus aucuparia               | Eberesche     |
| Sorbus aria                    | Mehlbeere     |

Obstbäume in Sorten gemäß Vorschlagliste Kreisfachberater für Gartenbau u. Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband TS

**Pflanzenverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen**  
Nadelgehölze aller Art, auch Thuja; hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind unzulässig.

Die festgelegten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der dazugehörigen Gebäude auszuführen.

7.3 Zum Schutz für Fluginsekten und Fledermäuse ist ein angepasstes Beleuchtungskonzept vorzusehen (z.B. Platzierung der Straßenbeleuchtung, Anpassung der Lichtkegel, Abschirmung der Bleuchtungsanlagen "nach hinten", Verwendung von speziellen Leuchtkörpern wie warmweiße LED Lampen).

#### 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen bemessen sich nach den planlich festgesetzten Baugrenzen bzw. an Grundstücksgrenzen innerhalb der planlich festgesetzten Baugrenzen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Für Garagen-/Nebengebäude an Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Mindestabstandsfläche von 1,0 m festgesetzt. Alternativ siehe 4.1 Abs. 2.

- ### Textlicher Hinweis
- Von der **Landwirtschaft ausgehende Immissionen**, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
  - Bodendenkmäler**, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSCHG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
  - Regenwasserversickerung**  
Niederschlagswasser, auch von privaten Hof- und Zufahrtsflächen, ist auf dem Grundstück zu versickern. Brauchwasserentnahme ist zulässig. Eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht ist anzustreben. Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten) erhalten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Fugenpflaster, Offenporiges Material).  
Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz auch bestimmte Regeln einzuhalten. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) i. V. mit § 46 WHG sowie die Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. in ein Oberflächengewässer (TRENQG). Ist zur Niederschlagswasserentsorgung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, so sind die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.  
Nachdem 100% Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das überschüssige Wasser in den best. Regenwasserkanal einzuleiten.
  - Die Kabelverteilerschränke der Firma Bayernwerk sind in die Gartenzäune zu integrieren.

- ### Verfahrensvermerk
- Der Gemeinderat der Gemeinde Obing hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Pfaffing-Großfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.
  - Die Gemeinde Obing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt  
Obing, den .....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister
  - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Obing, den .....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

"Erweiterung Pfaffing-Grossfeld"  
gemäß §13b BauGB der Gemeinde Obing  
Landkreis Traunstein