GEMEINDE OBING

Änderung des Bebauungsplan "Großbergham"

im Bereich der Haus Nr. 13, Fl.Nr. 3575 der Gemarkung Obing

Maßstab: 1 : 1.000

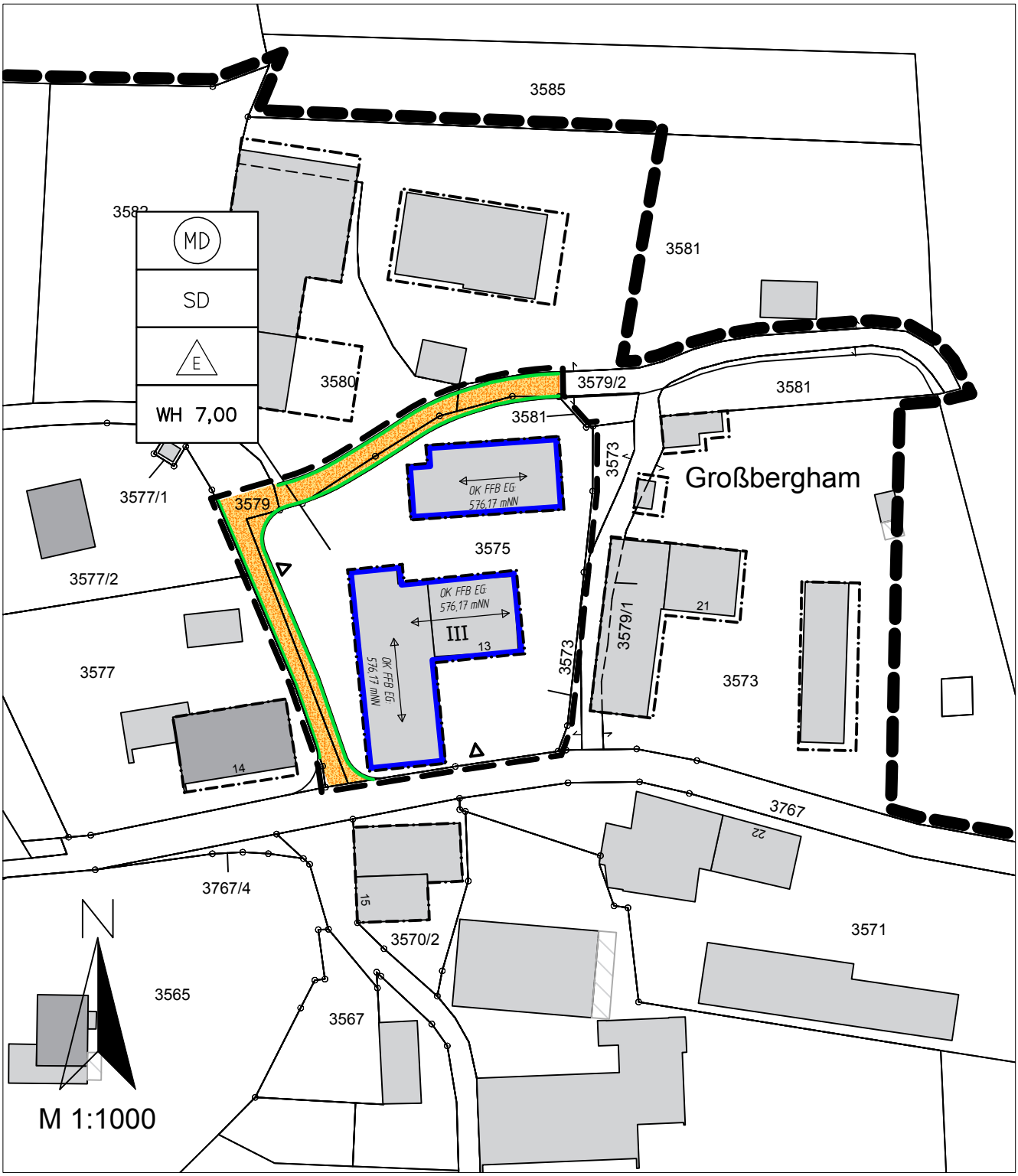
BSM INGENIEURE
GmbH & Co.KG
Robert-Bosch-Straße 82
D-83374 Traunwalchen
Telefon 0 86 69 35 70 89-0
Telefax 0 86 69 35 70 89-50
Mail info@bsm-planung.de

bearbeitet: Schu
Datum: 15. Oktober 2019
12. November 2019

Projekt: 19-030 Datei: 2019-10-15_bpl_Obing Plank Großbergham_VE.dwg

Änderung des Bebauungsplan "Großbergham"
im Bereich der Haus Nr. 13, Fl.Nr. 3575 der Gemarkung Obing

Die Gemeinde Obing erlässt gemäß § 2 Abs.1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplan-änderung als Satzung.



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes
MD	Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO
E	nur Einzelwohnhäuser zulässig
SD	nur Satteldach zulässig
III	max. 3 Vollgeschosse zulässig
OK FFB EG: 576,17 mNN	Höhe Fertigfußboden im Erdgeschoß in Meter über NN, z.B. 576,17 mNN
WH 7,00	seitliche Wandhöhe, z.B. max. 7,00 m
	Firstrichtung zwingend
	Einfahrt
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
3575	Flurstücksnummer, z.B. 3575
	Bestehende Gebäude
	Baugrenze (außerhalb des Änderungsbereich)
	Straßenbegrenzungslinie (außerhalb des Änderungsbereich)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Die Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstelle) ist unzulässig. Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude:
Für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss bis zur OK Dachhaut in der Verschneidung mit der Gebäudeaußenkante.

2.2 Höhenlage:
Die Höhenlage von "OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss" wird mit 576,17 mNN bestimmt. Die Höhenlage von "OK Dachhaut First" darf maximal 586,40 mNN betragen. Für die Geländeoberfläche an Gebäuden ist eine Mindestandeckung von 0,20 m unter OK FFB (Erdgeschoß) einzuhalten. Das umliegende Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht verändert werden.

2.3 Grundflächenzahl:
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,60.

2.4 Dachform, Dachneigung:
Als Dachform für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 Grad bis 30 Grad festgesetzt. Dachgauben und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.

Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer, mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude zulässig, jedoch nicht unter 18 Grad. Sofern diese an das Hauptgebäude angebaut werden, kann auch ein Pultdach ausgeführt werden.

Das Dach des Querbaus (Wohngebäude Hausnr. 13) ist zum landwirtschaftlichen Betriebsgebäude hin, als Quergiebel ohne Versatz bei den First- und Traufhöhen auszubilden.

2.5 Dachüberstände:
Dachüberstände müssen bei Satteldächer mindestens betragen:

	Giebelseite:	Traufseite:
erdgeschossige Gebäude (Wandhöhe bis 3,0m):	60 cm	60 cm
erdgeschossige Gebäude (Wandhöhe über 3,0m):	100 cm	80 cm
mehrgeschossige Gebäude:	120 cm	100 cm

An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muß der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen. Vorhandene Balkone sind davon ausgenommen.

2.6 Wohneinheiten:
Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf dem Grundstück FlNr. 3575 wird mit 5 Einheiten bestimmt.

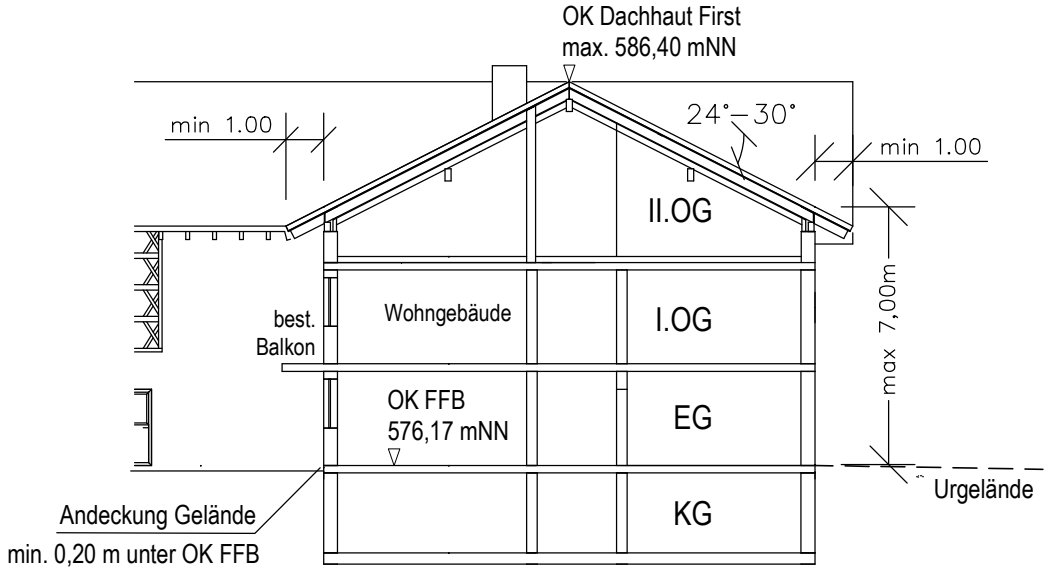
2.7. Untergeordnete Bauteile:
Untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone, Außentreppen und Kellerabgänge sind außerhalb der Baufenster zulässig. Balkone, Kellerabgänge und Außentreppen dürfen nicht mehr als 1,70 m der Baugrenze vortreten. Kellerabgänge können mit einem, an den Hauptbaukörper angelehnten Pultdach, überdacht werden.

2.8 Stellplätze:
Mit dem Bauantrag sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Artenschutz:
Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, dürfen Abbrucharbeiten nur in der Winterzeit (01.11. bis 28.02) durchgeführt werden. Soll der Abbruch außerhalb der genannten Zeit erfolgen, ist das Gebäude von einem Fachmann auf aktuell genutzte Quartiere zu untersuchen. Falls entsprechende Arten festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Sonstige Festsetzungen:
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan "Großbergham" sowie die Festsetzungen der rechtsgültigen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Obing.

SCHNITT SÜD/NORD - Wohngebäude (Maßstab 1:200)



D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser:

   - Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen.
     Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

   - Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
     Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A138, A117 und M153 einzuhalten.

2. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Flächen:
   Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und der Betrieb landwirtschaftlich genutzter Gebäude ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Obing hat mit Beschluss des Gemeinderat vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Obing, ...

.....
Huber, 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Obing am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Obing, ...

.....
Huber, 1. Bürgermeister