



Gemeinde Obing Bebauungsplan "An der Kienberger Straße"

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

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

Erläuterung der Nutzungsschablonen:

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8	Nutzungsbereich z. B. I		Art der baulichen Nutzung, z. B. Gewerbegebiet
	GRZ 0,8	GE	
max. zulässige traufseitige Wandhöhe z. B. 8,50 m	o	o	offene Bauweise
zulässige Hausform nur Einzelhäuser zulässig	E	SD	zulässige Dachform

— Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- o öffentliche Straßenverkehrsfläche
- o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg)
- Straßenbegrenzungslinie

7. Schallschutz

- EK 2 Beschränkung der Teilflächen 1 und 2 für Emissionskontingente

8. Grünflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

- o öffentliche Grünfläche
- o Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
- o Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
- o Baumbestand, zu erhalten
- o Laubbaumpflanzung 1. Ordnung (vorgeschlagener Standort)
- o Obstbaumpflanzung und Laubbaumpflanzung 2. Ordnung (vorgeschlagener Standort)
- o Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte
- 1349/1 bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehendes Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
- Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrVG bzw. § 9 FStrG
- freizuhaltendes Sichtdreieck (5 m / 70 m) nach Art. 26 BayStrVG
- 123.5 bzw. 123.0 Höhenrichtlinien gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne
- geplanter Straßenverlauf
- 123.45 geplante Fahrbahnhöhe in m. ü. NN
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- 1.234 m² Grundstücksfläche
- geplante Böschung Regenrückhaltebecken
- geplante Kiesfläche

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Nutzungsbereich I wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für soziale Zwecke. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsanhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet und im Hauptgebäude integriert sind, sind ausnahmsweise zulässig. Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Der Nutzungsbereich II wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt. Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) im Nutzungsbereich I wird mit max. 0,8 festgesetzt. Festgesetzte Randabgrünungs- oder Trenngrünflächen sind der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht hinzuzurechnen.
- 2.2 Die Grundflächenzahl im Nutzungsbereich II wird mit max. 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen, Abstandsflächen

- 3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
- 3.2 Im Nutzungsbereich II sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 WE zulässig.
- 3.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

4. Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Die traufseitige Wandhöhe im Nutzungsbereich I wird für Hauptgebäude und Hallen bis maximal 8,50 m, für Erdgeschossige Verbindungsbauten bis maximal 4,50 m sowie für Nebengebäude bis maximal 3,00 m festgesetzt.
- 4.2 Die traufseitige Wandhöhe im Nutzungsbereich II wird bis maximal 7,50 m, sowie für Nebengebäude bis maximal 3,00 m festgesetzt. Das Mindestmaß für die traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden im Nutzungsbereich II beträgt 5,00 m.
- 4.3 Ausnahmsweise kann eine Erhöhung der seitlichen Wandhöhe zugelassen werden.
- 4.4 Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
- 4.5 Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die in der Planzeichnung angegebene geplante Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnhöhen).
- 4.6 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

5. Gebäudegestaltung

- 5.1 Baukörper: Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger rechteckiger Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 4 : 5 vorzuziehen. In begründeten Ausnahmefällen können andere Baukörperformen zugelassen werden.
- 5.2 An- und Nebenaubau sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Diese baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Werkstoff und Farbe mit dem Hauptgebäude gut harmonieren.
- 5.3 An der Grenze zusammengebaute Nebengebäude sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Gestaltung und der Farbgebung einander anzupassen.

6. Dachgestaltung, Nutzung von Sonnenenergie

- 6.1 Dachform: zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 13° - 21°. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite mittig auszurichten. Neben Satteldächern sind auch begründete Flachdächer zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer zugelassen, sofern sie an das Hauptgebäude angebaut sind. Für Eingangsüberdachungen ist alternativ ein abgehängter Sichtschutz in Flachdachform zulässig. Ausnahmsweise können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand oder zur Gestaltung markanter oder sehr großer Gebäude notwendig ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- 6.2 Dacheindeckungen und -farbe: Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dacheindeckungsmaterialien in roter bis rotbrauner Farbe oder Trapezdacheindeckungen in roter bis rotbrauner Farbe mit wetterfester Oberflächenbeschichtung zulässig. Darüber hinaus sind Gründächer (insbesondere bei Garagen und Carports) mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Eindeckungsmaterialien zugelassen werden.

- 6.3 Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,20 m herzustellen.
- 6.4 Dachaufbauten: In den Firstbereichen sind durchlaufende, max. 3,00 m breite Oberlichtbänder zulässig. Im Übrigen sind Dachgauben und negative Dacheinschnitte generell unzulässig.

- 6.5 Die nutzbaren Dachflächen sind auf der West-, Süd- und Ostseite bei geneigten Dächern zu mindestens 40 % mit blendfreien Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Sonnenenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- 6.6 Solaranlagen auf Dächern sind parallel zum First aufzustellen. Die aufgestellten Kollektoren dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Oberkante der Solaranlagen darf den First nicht überragen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Im Nutzungsbereich I sind Einfriedungen, gemessen ab Oberkante (OK) Straße bzw. OK Gelände, bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Durchlaufende Betonsockel und Betonsäulen sind unzulässig. 10 cm Bodenfreiheit zur Untereckbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- 7.2 Im Nutzungsbereich II sind Einfriedungen als Holzläune bis zu einer Höhe von 1,20 m, ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Einfriedungen als Hecken aus gebelsteheimischen Laubbäumen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

8. Stellplätze, Garagen / Carports und Lagerflächen

- 8.1 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Lagerflächen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stell- und Lagerflächen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen errichtet werden.
- 8.2 Im Nutzungsbereich II sind je Wohneinheit mindestens zwei Kfz-Stellplätze oder Garagen/Carports zu errichten. Garagen/Carports dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
- 8.3 Park-, Stell- und Vorplätze von Garagen oder Carports sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotter, Pflaster o. ä.). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
- 8.4 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von mind. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Bei Stauraum von mindestens 8,00 m zugewählfähig. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.
- 8.5 Stellplätze oder sonstige feste Plätze von mehr als 100 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzelen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

9. Nebenanlagen

- 9.1 Im Nutzungsbereich II ist zusätzlich zu Garagen/Carports eine weitere Nebenanlage mit einer Fläche von max. 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

10. Werbeanlagen

- 10.1 Für jedes Geschäft oder jeden Betrieb darf nur eine Werbeanlage sowie ein individuell handwerklich gestalteter Ausleger angebracht werden. Das Anbringen von Werbeanlagen ist ausschließlich an Geschäfts-, Büro- oder Verkaufsbäumen zulässig, wobei eine Grundfläche von mindestens 10 m² aufweisen.
- 10.2 Die Werbeanlagen müssen sich in Ausführung und Gestaltung in die Fassade und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Großflächiges Beschriften von Wandflächen ist unzulässig.
- 10.3 Die Werbeanlagen können in einem warmen Licht angestrahlt werden. Einzelbuchstaben aus dunklem Material (Schattenschriften) dürfen auch hinterleuchtet werden.

11. Immissionschutzmaßnahmen:

- 11.1 Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Anlagen, deren Geräusch und Anlagensorte in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} wieder während der Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) nach Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente	L _{eq} (dB(A) je m²)
Teilfläche	L _{eq} Tag / L _{eq} Nacht
EK 1	65 / 50
EK 2	60 / 45

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

12. Ver- und Entsorgung:

- 12.1 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- 12.2 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
- 12.3 Abwasserentsorgung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- 12.4 Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der bebauten oberirdischen oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden.
- 12.5 Regenwassermanagement: Oberflächenwasser von den Dachflächen ist mit einem eigenen Wasserspeicher (Regenwasserzisterne mit mindestens 5,0 m³ Speichervolumen) zu sammeln. Das Zisternenwasser ist als Brauchwasser und / oder für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Zisterne dient nicht dem Hochwasserschutz.

13. Grünordnung

- 13.1 Öffentliche Grünflächen: Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind bis ein Jahr nach Erschließung als aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzte Gehölzpflanzung durchgehend mehrheitlich mit Laubbäumen bzw. Obstbäumen (Hochstamm) und heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen gemäß Artenliste 13.5 bzw. 13.6 zu bepflanzen:
 - an der Westseite des Gewerbegebiets Sträucher mit Obstbäumen bzw. Laubbäumen 2. Ordnung
 - an der Nordseite des Gewerbegebiets Sträucher mit Laubbäumen 2. Ordnung sowie Laubbäumen 1. Ordnung
 - im Bereich entlang der Kienberger Straße (GV) Sträucher mit Bäumen 1. Ordnung
 Im übrigen Gestaltung als extensive Wiesenflächen, ohne Düngung- und Spritzmittel, Mahd max. 2 x / Jahr mit Mähgutbesitzung.
- 13.2 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen im Nutzungsbereich I sind zu begrünen (Gestaltung als extensive Wiesenflächen, ohne Düngung- und Spritzmittel, Mahd max. 2 x / Jahr mit Mähgutbesitzung) und mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern gemäß Artenliste 13.5 bzw. 13.6 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die begründete Gesamfläche muss mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laub- bzw. Obstbaum gemäß Artenliste 13.5 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
- 13.3 Trenngrünstreifen: Zwischen zwei angrenzenden Grundstücken im Nutzungsbereich I ist je Grundstück eine 2,0 m breite Fläche als Trenngrünstreifen vorzuziehen. Trenngrünstreifen sind als Strauchhecke mit Sträuchern gemäß Artenliste 11.6 zu bepflanzen.

- 13.4 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke im Nutzungsbereich II sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 13.5 zu bepflanzen. Pro angrenzenden 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 13.5 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial): (Hochstamm, 3x vorpflanzl.; Stammumfang großkröniger Laubbäume 18 - 20 cm, Kleinkroner Laubbäume 16 - 18 cm)

1. Ordnung:	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

2. Ordnung:	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Malus sp.</i>	Apfel
	<i>Prunus sp.</i>	Steinobst
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
	<i>Prunus in Sorten</i>	Birne
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbere
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

- 13.6 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial): (Straucher, 2x vorpflanzl.; Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art)

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus sp.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaferhüthen
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa sp.</i>	Wildrosen
<i>Salix sp.</i>	Strauchweiden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

- 13.7 Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen: Die festgesetzten Neupflanzungen, Begrünungen und Gehölzbestände entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgetriebene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

13.8 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen:

Nadelgehölze aller Art (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntsaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

14. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

- 14.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich: Fläche insgesamt 7.117 m² (Fl.-Nr. 1434/1T, 1434/3T, 1434/4T, 1504/T, 1509/T, 1513/T, 1516/ST und 1516/ST, Gnk. Obing). Anlage von extensiven Wiesenflächen mit aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten Gehölzpflanzungen gemäß Textfestsetzungen Punkt 13.1. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen, dauerhaft stabil einzuzulassen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 14.2 Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 11.942 m² wird durch Abbuchung von der Ökotothfläche Fl.-Nr. 1319, Gnk. Albertbach in der Gemeinde Obing erbracht.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Die Hausnummerschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
2. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugelbiet der Vorrang zu geben. Auf Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayNatSchG sowie den aktuellen Leitlinien zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) wird verwiesen.
3. Im Bereich von Sichtdreiecken nach Art. 26 BayStrVG dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaum-pflanzungen mit einem Astansatz höher als 2,50 m sind zulässig.
4. In den Anbauverbotszonen zur Bundesstraße B 304 und der Kienberger Straße TS 8 nach §9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrVG dürfen kein baulichen Anlagen errichtet werden.
5. Bei Bepflanzungen sind die im Nachbarrecht (AGBB) geregelten Pflanzabstände zur Grundstücksgrenze zu beachten.
6. Bei Baum-pflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
7. Bei Bau- und Eingründungsmaßnahmen sind Schutzstreifen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
8. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen der östlich angrenzenden Kienberger Straße und der nördlich angrenzenden Bundesstraße B 304. Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbauerträger können nicht geltend gemacht werden.
9. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
10. In dem Infoblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LÜU) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten. Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichterhaltung kann zu zivilrechtlichen Nachbarlagen führen.
11. Niederschlagswasser: Die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemasstem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
12. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z.B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden. Insbesondere für geplante Tiefgaragen und sonstige Untergeschoße sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengleiche, abene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollten vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.
13. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Mdepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

E. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Obing hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Kienberger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 6. Die Gemeinde Obing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Obing, den
-
Josef Huber, 1. Bürgermeister
-
Obing, den
-
Josef Huber, 1. Bürgermeister
-
Obing, den
-
Josef Huber, 1. Bürgermeister

GEMEINDE OBING



Bebauungsplan "Mitterfeld" mit Grünordnungsplan Vorentwurf