

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Das Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 3858 erfüllt die aktuellen Anforderungen an ein gesundes und zeitgemäßes Wohnen nicht mehr.

Die derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben, Vorschriften, Auflagen und Regelungen bezüglich Standsicherheit, Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchteschutz, Belichtung und Belüftung werden zum Teil nicht oder nur zu einem geringen Umfang eingehalten.

Eine Sanierung bzw. Ertüchtigung des Bestandes ist technisch sehr aufwendig und teuer und steht in keinem wirtschaftlichen und vernünftigen Verhältnis zwischen Sanierungsaufwand und Verbesserung der Wohnsituation.

Das bestehende Wohnhaus soll daher abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden.

Als Voraussetzung für die vorgesehene Gebäudeplanung und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flur-Nummer 3858 sowie eine Teilfläche von Flur-Nummer 3858/1, Gemarkung Obing, und befindet sich im Gemeindeteil Großbergham, innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Großbergham“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

4. Bestand

Der Änderungsbereich ist bebaut.



Luftbild mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Stand 17.12.2001)

Im Zuge der 10. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Großbergham“ wie unter Nr. 5 aufgeführt an das geplante Bauvorhaben angepasst.

5. Planung

5.1. Überbaute Fläche

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: 150 m²
Festsetzung für die Änderung: keine

5.2. Grundfläche Hauptanlage

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: 150

5.3. Grundfläche Garagen

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: 50

5.4. Grundfläche gesamt überbaubare und versiegelbare Flächen

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: 250

5.5. Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Grundflächenzahl wird nicht in die Änderungsunterlagen übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von absoluten Flächengrößen festgelegt.

5.6. Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: zwei
Festsetzung für die Änderung: zwei

5.7. Gebäudeform

Keine Veränderung zu den Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan.

5.8. Fassadengestaltung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Zierputze, sowie Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sowie aus Kunststoff, Bleche (ausgenommen Kupfer) und Plattenbelag sind nicht zulässig.

Festsetzung für die Änderung: Zierputze, sowie Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sowie aus Kunststoff, Bleche (ausgenommen Kupfer) und Plattenbelag sind nicht zulässig.

Hauptgebäude Erdgeschoss:
Fassadenflächen verputzt,
in ortsüblicher Ausführung.

Hauptgebäude Obergeschoss:
Fassadenflächen mit senkrechter Holzschalung.

Garage:
Fassadenflächen mit senkrechter Holzschalung.

5.9. Höhenlage Hauptgebäude bezogen auf NHN (Normalhöhe Null)

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Die Höhenlage ist durch die Technische Abteilung des LRA an Ort und Stelle festzulegen.

Festsetzung für die Änderung: Die Höhenlage des Hauptgebäudes wird mit OK FFB Erdgeschoss **582,97** ü. NHN festgelegt. Die Höhenlage für die Garage wird mit OK FB Erdgeschoss **582,97** ü. NHN festgelegt. Als Höhenreferenz dient OK Deckel Schacht 605 = 579.80m üNN.

5.10. Seitliche Wandhöhe

Hauptgebäude

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Die in der Schemaskizze eingetragenen Wandhöhen sind als Höchstmaß festgelegt.
Wandhöhen II: 6,00 m ab OK Gel. bis OK Pfette

Festsetzung für die Änderung: 6,30 m
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Hauptgebäude mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
OK FFB EG = **582,97 m** üNHN

Garage

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung: 3,00
Maß von OK **Fußboden** am Garagentor bzw. an der Einfahrt Garage bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

5.11. Dachneigung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung: 20° - 27°

5.12. Dachform

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: First parallel zur Längsseite der Gebäude
Festsetzung für die Änderung: Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

5.13. Dachdeckung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung: Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachziegeln, Dachpfannen zu erfolgen. Terrassenüberdachungen sind alternativ in Glas zulässig. Alle anderen Arten von Dacheindeckungen sind unzulässig.

5.14. Firstrichtung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: zwingend

Festsetzung für die Änderung: zwingend, Abweichung bis max. 5° zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass durch eine geringfügige Abweichung von der zwingend vorgegebenen Firstrichtung eine Genehmigungspflicht vermieden wird.

5.15. Lageänderung des Baufensters

Das Baufenster im bestehenden Bebauungsplan ist zur westlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 3,0 m festgesetzt. Dies ist der Bestandsbebauung geschuldet, die schon vorhanden war, als der Bebauungsplan Großbergham aufgestellt wurde.

Das geplante Gebäude soll Richtung Osten verschoben werden, um einen größeren westlichen Grenzabstand zu ermöglichen.

Es ist vorgesehen, die derzeitige Grundstückszufahrt über das westliche Nachbargrundstück aufzulassen. Dies wird durch die Verschiebung des Baufensters Richtung Osten vereinfacht.

6. Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Umstände der benachbarten Anwohner auswirken wird.

6.1. Ortsbild

Da sich die Bebauungsplanänderung nur auf ein Grundstück sowie auf eine Teilfläche eines Grundstückes bezieht, wird sich das Ortsbild wenn überhaupt nur in einem sehr geringen Umfang verändern.

6.2. Natur und Landschaft

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Aufgrund der Lage des geplanten Bauvorhabens ist eine „ländliche Gestaltung“ der Baukörper (Fassade Hauptgebäude im Obergeschoss mit senkrechter Holzverschalung, Fassade Garage mit senkrechter Holzverschalung) festgesetzt.

Als Abschluss des Ortsrandes ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

6.3. Immissionen

Das Baugebiet „Großbergham“ ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die vorhandenen Lärmemissionen im Änderungsbereich entsprechen dem gebietstypischen Charakter.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen.

8. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziffer 9 aufgezeigt.

8.1. Schutzgebiete und Biotope:

Im Umkreis von 100 m liegen keine Schutzgebiete Naturschutz, Waldschutz.

8.2. Baudenkmäler:

In unmittelbarer Nähe zur Bebauungsplanänderung ist ein Baudenkmal vorhanden.

Aktennummer: D-1-89-133-25
Lage: Bezirk Oberbayern | Landkreis Traunstein | Obing
Adresse: Landertshamer Feld
Funktion: Wegkapelle, syn. Straßenkapelle
Bilder



Beschreibung: Kleine Wegkapelle, 1. Hälfte 19. Jh.; am östlichen Ortsausgang.
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt
Denkmalart: Baudenkmal

9. Artenschutzrecht

Die freien Flächen des Grundstücks werden als Garten genutzt.

Bestehende Grünstrukturen, die von artenschutzrechtlichen Arten als Wohn- oder Brutstätten genutzt werden könnten, sind innerhalb des Änderungsbereiches vor Ort nicht erkennbar. Im bewohnten Gebäudebestand sind keine Habitatsstrukturen vorhanden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

10. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Die von der Änderung betroffene Fläche stellt eine Fläche ohne erhaltenswerte Gehölzbestände dar. Die Fläche wird in ihrem derzeitigen Zustand als Garten genutzt.

Freiflächengestalterische Maßnahmen für das Privatgrundstück werden nicht festgesetzt. Für die Randeingrünung sind in der Bebauungsplanänderung entsprechende Festsetzung als „private Grünfläche zur Randeingrünung“ festgesetzt.

11. Kosten

Durch die geplante Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

12. Zusammenfassung

Aus ortsplanerischen Aspekten wird die Bebauungsplanänderung als vertretbar und verträglich gesehen.

Die Erschließung ist bestehend und somit gesichert.

Für den Entwurf: 04.05.2022

.....
Gemeinde Obing
Huber, 1. Bürgermeister

.....
Rieperdinger
Entwurfsverfasser