

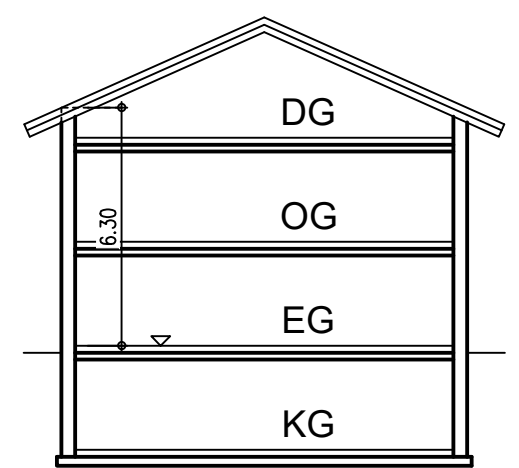
LAGEPLAN M 1 : 1000 NORDEN

Zeichenerklärung
a. für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- - - - - Grenze der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- MD Dorfgebiet
- Ga Garagen
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ← Firstrichtung zwingend.
Abweichung bis max. 5° zulässig
- Grundstückszufahrt
- II zul. 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o offene Bauweise
- GR HA max. 150 Grundfläche Hauptanlagen (z. B. Wohngebäude) als Obergrenze (z. B. max. 150 m²)
- GR Ga max. 50 Grundfläche Garagen als Obergrenze (z. B. max. 50 m²)
- GR ges. 250 Grundfläche gesamt überbaubare und versiegelbare Flächen als Obergrenze (z. B. 250 m²), eingerechnet Hauptanlagen und Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
- WH HA max. 6,30 seitliche Wandhöhe Hauptanlage als Höchstgrenze (z. B. max. 6,30 m)
- WH Ga max. 3,00 seitliche Wandhöhe Garagen als Höchstgrenze (z. B. max. 3,00 m)
- OK FFB HA 582,97 u. NHN Höhenlage Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Hauptgebäude als Maximum (z. B. 582,97 m üNNH)
- OK FB Ga 582,97 u. NHN Höhenlage Oberkante Fußboden (OK FFB) Garagen als Maximum (z. B. 582,97 m üNNH)
- 3 Maßzahl in Metern (z. B. 3 m)
- Private Grünfläche zur Randeingrünung

Zeichenerklärung
b. für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 3858 Flurstücksnummer (z. B. 3858)
- 23 bestehende Baukörper mit Hausnummer
- abzubrechender Baukörper
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NHN



Systemschnitt 1:200
Bestandsgebäude und geplantes Gelände
siehe gesonderte Querprofile

Präambel

Die Gemeinde Obing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Weitere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Dorfgebiet (MD) festgelegt.
 - 1.2. Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
 - 1.3. Für das Änderungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig.
 - 2.2. Die Oberkante Fertigfußboden für Hauptgebäude und Garagen ist im Planteil festgelegt (Bezugssystem DHHN2016). Als Höhenreferenz dient OK Deckel Schacht 605 = 579.80m üNN.
 - 2.3. Eine Grundflächenzahl wird für den Änderungsbereich nicht festgelegt.
 - 2.4. Die zulässigen Grundflächen (GR) sind im Planteil festgelegt. Berechnung der Grundflächen (GR) gemäß Bauutzungsverordnung (BauNVO) 2017.
 - 2.5. Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgelegt. Der Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:
Hauptgebäude: Maß von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Garagen: Maß von OK Fußboden am Garagator bzw. an der Einfahrt Garage bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
- 2.6. Auf dem Baugrundstück ist außerhalb der Baugrenze maximal ein Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig. Eventuell erforderliche Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

3. Baugestaltung
 - 3.1. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 - 3.2. Fassadengestaltung
Zierputze, sowie Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sowie aus Kunststoff, Bleche (ausgenommen Kupfer) und Plattenbelag sind nicht zulässig.
Hauptgebäude Erdgeschoss: Fassadenflächen verputzt, in ortstüblicher Ausführung.
Hauptgebäude Obergeschoss: Fassadenflächen mit senkrechter Holzschalung.
Garagen: Fassadenflächen mit senkrechter Holzschalung.
3.3. Holzschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich.
3.4. Dächer, Dachgestaltung
Dachüberstände an den Giebel- und Traufseiten sind vorgeschrieben. Sie müssen bei Satteldächern mindestens betragen:

	Giebelseiten	Traufseiten
erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 3 m	60 cm	60 cm
mehrgeschossige Gebäude	120 cm	100 cm

- 3.5. An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muss der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen.
Dachform Hauptgebäude, Garagen, Nebengebäude
Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First.
Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
Bei Gebäudeanbauten wie z. B. Erker sind Pultdächer zulässig.
- 3.6. Dachneigung
Hauptgebäude, Garagen, Nebengebäude: 20° - 27°.
Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäude kann von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.
- 3.7. Dachdeckung
Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachziegeln, Dachpfannen zu erfolgen.
Terrassenüberdachungen sind alternativ in Glas zulässig.
Alle anderen Arten von Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 3.8. Dacheinschnitte
Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.
- 3.9. Dachgauben
Dachgauben sind unzulässig.
- 3.10. Quergiebel
Je Hauptgebäude ist ein Quergiebel zulässig. Dieser ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 m aus der Mitte ist zulässig. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.
Dachneigung des Quergiebels: Bis zu 5° größer als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: Max. 1/3 der jeweiligen Hauptdachlänge.

4. Garagen, Stellplätze
 - 4.1. Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen (Ga) zulässig.
 - 4.2. Garagen müssen das Abstandsflächenrecht gemäß BayBO Art. 6 Abs. 7 Satz 1 einhalten.
 - 4.3. Garagen müssen mindestens 5,0 m vom Straßenrand zurückgesetzt sein. Zufahrten zu Garagen sind von Einfriedungen freizuhalten bzw. sind diese 5,0 m vom Straßenrand zurückzusetzen.
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
5. Geländemodellierungen
 - 5.1. Geländemodellierungen sind zulässig, jedoch auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Der natürliche Geländeverlauf ist möglichst beizubehalten.
 - 5.2. Höhengänge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.
 - 5.3. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das bestehende Gelände zu den Nachbargrundstücken anzugleichen.
 - 5.4. Mit dem Bauantrag sind entsprechende Höhenpläne mit Darstellung von natürlichem und geplantem Geländeverlauf bis zu den Grundstücksgrenzen mit Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke vorzulegen.
6. Grünordnung, Bepflanzung, befestigte Flächen, Randeingrünung
 - 6.1. Es sind nur heimische, standortgerechte Bepflanzungen zulässig.
 - 6.2. Nadelgehölze aller Art (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind unzulässig.
 - 6.3. Einfriedungen und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mind. 0,75 m zur Grundstücksgrenze aufweisen, Überwuchs ist zu entfernen.
 - 6.4. Befestigte Flächen (z. B. Garagenzufahrt, Stellplätze, Wege) auf dem Privatgrund sind mit wasserundurchlässigen Material bzw. sicherfähigen Belägen auszuführen. Diese Flächen werden der maximal zulässigen Grundfläche nicht angerechnet.
 - 6.5. Randeingrünung mit gruppenweiser Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern, 20 Stück, Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m.
 - 6.6. Die Eingrünung bzw. die Herstellung der Bepflanzung hat spätestens mit der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen.
 - 6.7. Mit der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
7. Regenerative Energien
 - 7.1. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern müssen wie folgt ausgeführt werden:
a) Ein- oder Aufbau in der Ebene der Dachneigung, oder
b) Aufstellung der Anlagen auf der Dachfläche, wenn dabei folgende Punkte eingehalten werden:
a) Die Kollektoren müssen parallel zum First aufgestellt werden.
b) Die aufgestellten Kollektoren dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
c) Die Oberkante der obersten Anlage darf den First nicht überragen.

Hinweis

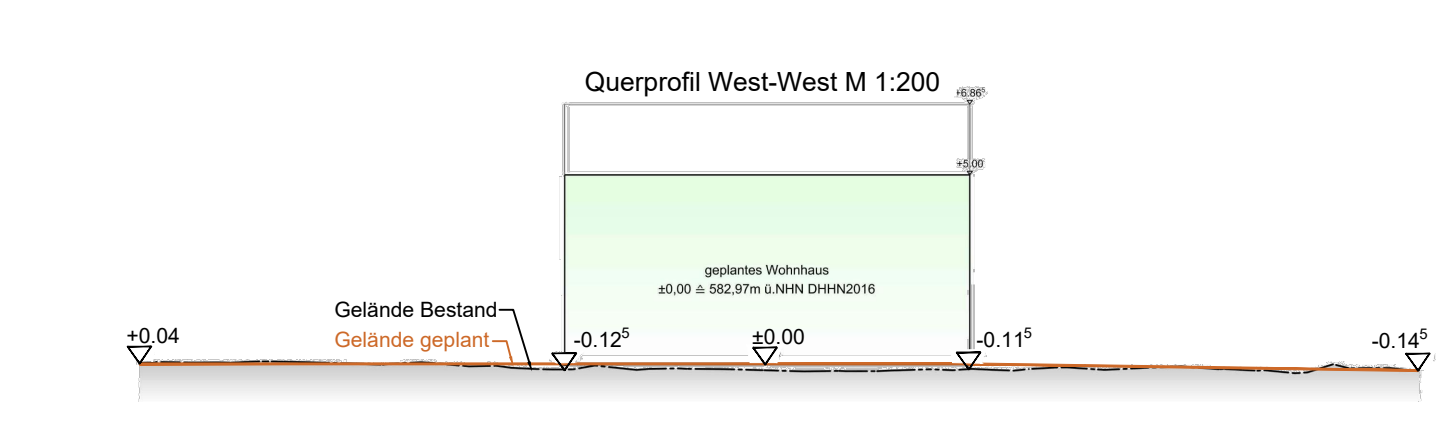
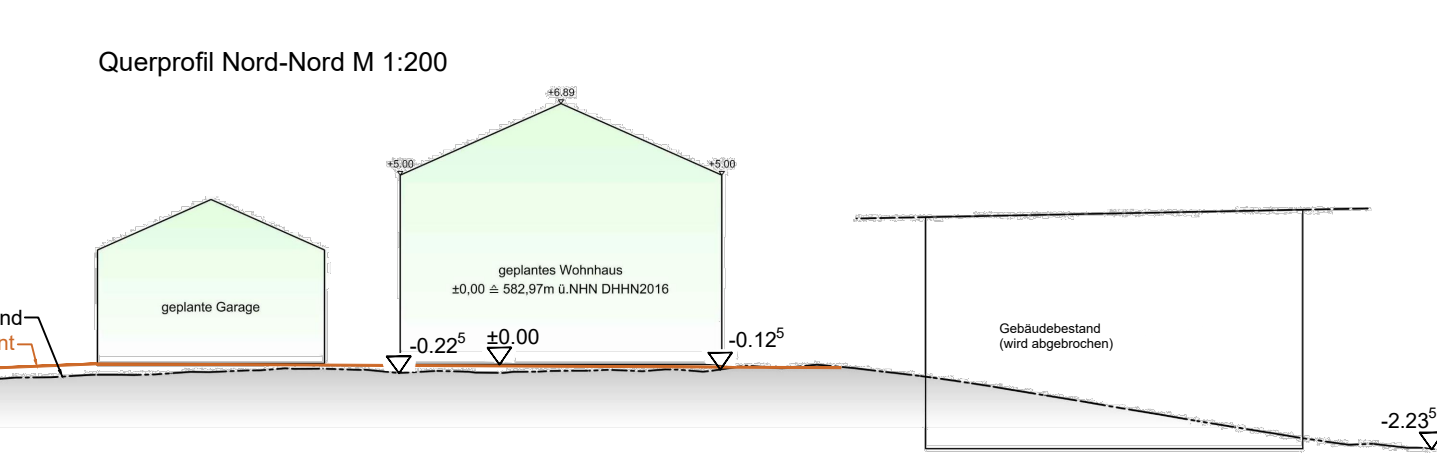
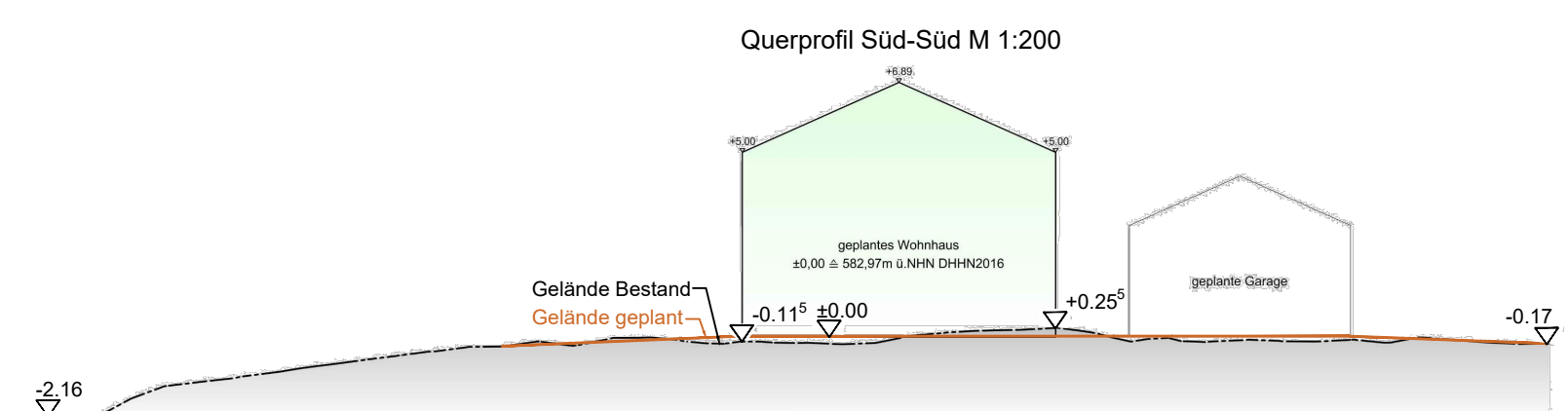
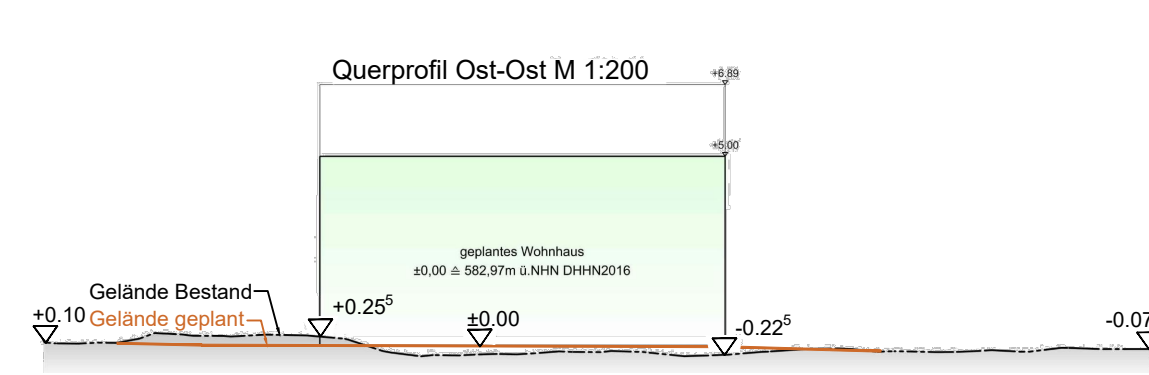
Bodendenkmäler, die bei Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, - Abteilung Bodendenkmalpflege -, unverzüglich bekannt zu machen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4 Telefon 0 89 - 21 14 - 0
80539 München Fax 0 89 - 21 14 - 3 00

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Großbergham", rechtsgültige Fassung vom 28.10.1988.

Die rechtsverbindliche Fassung der „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen (Gestaltungssatzung)“ der Gemeinde Obing ist zu beachten.

Die Festsetzung unter Nr. 3.11
"Einfriedungen und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mind. 0,75 m zur Grundstücksgrenze aufweisen, Überwuchs ist zu beseitigen."
wurde gestrichen, da unter Nr. 6.3 eine gleichlautende Festsetzung vorhanden ist.



Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Obing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Obing, den

Huber, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 wird hingewiesen.

Obing, den

Huber, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Großbergham"
10. Änderung
Gemeinde Obing, Landkreis Traunstein
Änderung im Verfahren nach §13a BauGB für Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 3858 und 3858/1

Lageplan M 1:1000

Entwurfsverfasser

Büro für Bauplanung
Josef Rieperdinger
Pfarrhofstraße 21
83530 Schnaitsee-Waldhausen
Tel.: 08074/9227 FAX 9228
E-Mail: j_rieperdinger@t-online.de

für den Entwurf: 04.05.2022