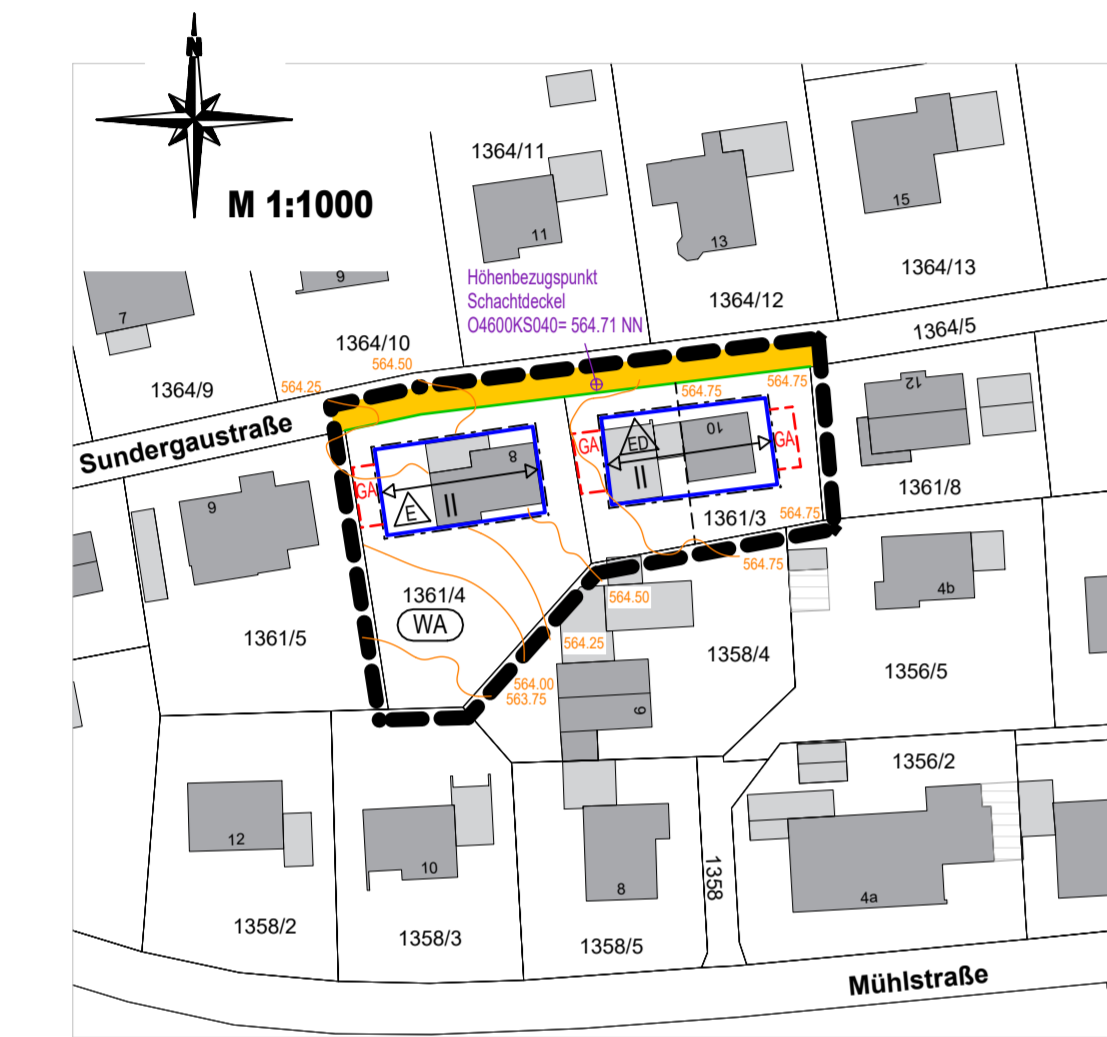


7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB
 "PFAFFING-WEST"
 DER GEMEINDE OBING / LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 1361/3 und 1361/4, Gemarkung Obing

PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Pittenhart erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches, Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN

--- Baugrenze
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2
 (E) Nur Einzelhaus zulässig
 (ED) Einzel- und Doppelhaus zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN

--- Straßenbegrenzungslinie
 --- Öffentliche Verkehrsfläche

5.) SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports
 GA Garagen / Carports
 --- Firstrichtung Hauptdach
 Höhenbezugspunkt Schachtdeckel O4600KS040= 564.71 NN
 Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.4
 Deckelhöhe Abwasserschacht lt. Spartenauskunft der Gemeinde

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

--- Bestehende Grundstücksgrenzen
 1361/8 Flurstücknummer z.B. 1361/8
 --- Bestehende Gebäude
 --- Höhenlinie Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)
 --- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 2.2 Die Mindestgrundstücksgröße muss bei Einzelhäuser 600 m², bei Doppelhäuser 300 m² betragen.

2.3 Max. zulässige Bebauung

2.3.1 Grundstück Fl.St. 1361/3, Gem. Obing:
Bebauung mit einem Einzelhaus:
 a. Einzelhaus (ohne Terrassen und Balkone) Grundfläche max. 170 m²
 b. Garage/ Carport Grundfläche max. 50 m²
 c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m²
 d. Terrassen einschließlich Überdachungen lt. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g, ein Balkon oder eine Loggia (Tiefe max. 2.25 m, Länge max. 5.00 m zulässig) Grundfläche max. 30 m²
Bebauung mit einem Doppelhaus (Festsetzung je Doppelhaushälfte):
 a. Doppelhaushälftehaus (ohne Terrassen und Balkone) Grundfläche max. 85m²
 b. Garage/ Carport Grundfläche max. 35 m²
 c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 10 m²
 d. Terrassen einschließlich Überdachungen lt. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g, ein Balkon oder eine Loggia (Tiefe max. 2.00 m, Länge max. 4.00 m zulässig) Grundfläche max. 15 m²
 Die zulässigen Bebauungen a. bis d. einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen folgende max. Gesamtflächen nicht überschreiten:
 Einzelhaus max. 335 m²
 Doppelhaushälfte max. 190 m²

2.3.2 Grundstück Fl.St. 1361/4, Gem. Obing:
Bebauung mit einem Einzelhaus:
 a. Einzelhaus (ohne Terrassen und Balkone) Grundfläche max. 250 m²
 b. Garage/ Carport Grundfläche max. 50 m²
 c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m²
 d. Terrassen einschließlich Überdachungen lt. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g, ein Balkon oder eine Loggia (Tiefe max. 2.25 m, Länge max. 5.00 m zulässig) Grundfläche max. 30 m²
 Die zulässigen Bebauungen a. bis d. einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 465 m² betragen.
2.3.3 Bei einem erdgeschoßigen Wintergarten an einem Einzelhaus darf eine Fläche von max. 15 m² die Baugrenze überschreiten. Ein Mindestgrenzabstand von 3.50 m ist einzuhalten.

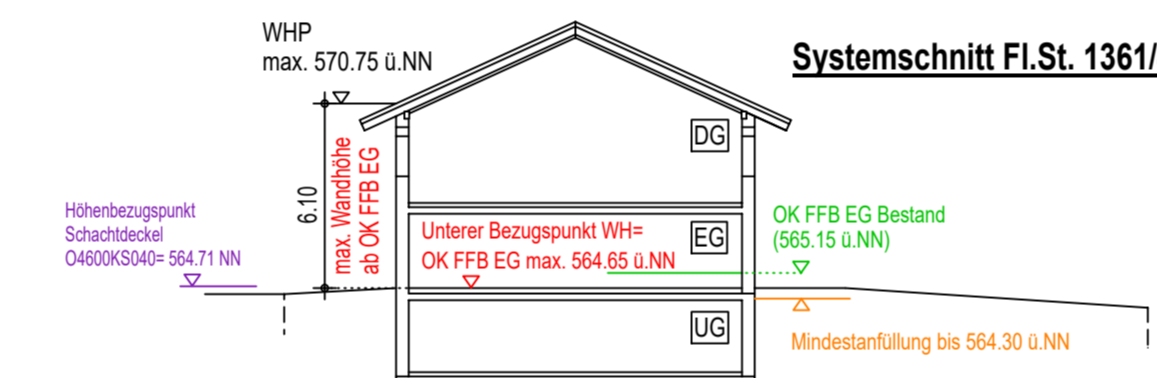
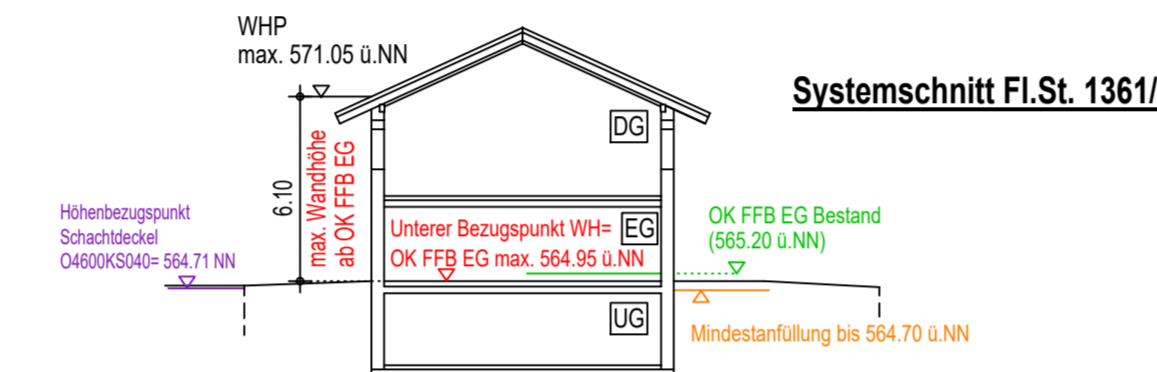
Überdachte Terrassen und Balkone/ Loggien (wie im Punkt d. beschrieben) dürfen auch außerhalb der Baugrenze, mit einem Mindestgrenzabstand von 3.0 m, errichtet werden.

2.4

Höhenfestlegung
 Der Höhenbezugspunkt Schachtdeckel O4600KS040 = 564.71 ü.NN ist im Planteil dargestellt.
 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Einzel- bzw. Doppelhauses darf bei einem Neubau folgende Maximalhöhen nicht überschreiten.
 Grundstück Fl.St. 1361/3: 564.95 ü.NN
 Grundstück Fl.St. 1361/4: 564.65 ü.NN

Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)
 Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 6.10 m festgesetzt.
Neubau: Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes.
Umbau / Aufstockung: Als Wandhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt WH (siehe Systemschnitt) bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes.

Die max. Oberkante der traufseitigen Wandhöhe (WHP) ist als Kote, bezogen auf Meereshöhe ü.NN, festgesetzt. Überschreitungen durch untergeordnete Rücksprünge (z.B. Loggia) sind zulässig.



3. GESTALTUNG

3.1 Baukörper
 Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers muss mindestens 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.

3.2 Dachgestaltung
3.2.1 Hauptdächer
 Symmetrisches Satteldach Dachneigung 20° bis 30°, First parallel zur Längsrichtung
3.2.2 Dächer über Garagen/ Carports
 a. Symmetrisches Satteldach Dachneigung 20° bis 25°
 b. Carports:
 Pultdach Dachneigung 3° bis 10°

3.2.3 Hauptgebäude und Nebengebäude
 Dachdeckung Satteldach: Rote, rotbraune Falzziegel oder Flachdachpfannen
 Dachdeckung Pultdach: Rotes oder rotbraunes Material, extensive Begrünung, kein Metall
 Für Nebengebäude, Vorbauten, Balkonüberdachungen und untergeordnete Überdachungen ist die Dachform und die Dachdeckung frei wählbar.

3.2.4 Dachüberstände bei Satteldächern:
 Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe bis 3.00 m Giebelseite 60 - 100 cm Traufseite 60 - 100 cm
 Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe über 3.00 m 120 - 130 cm 100 - 130 cm
Dachüberstände bei Pultdach:
 30 - 50 cm 30 - 50 cm

Die Dachüberstände im Bereich der Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Das Maß der Dachüberstände wird ab Aussenseite Fußpfette gemessen.

Die Dachüberstände von Garagen, Carports und Nebengebäude müssen mind. 75 cm von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Grenzgaragen / Carports sind ohne grenzseitigen Dachvorsprung zulässig, sofern sie giebelständig zur Grenze erstellt werden.

3.2.5 Dachaufbauten

Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 Für das Einzelhaus ist ein Quergiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung, max. 5° steiler als das Hauptdach, auszuführen. Der First des Quergiebels muss mind. 40 cm unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.
 Der Abstand zur seitlichen Außenwand muss mindestens 1.00 m betragen.

3.2.6 Dachflächenfenster / Dachverglasung

Die auf dem Dach liegenden Verglasungen dürfen max. 1/6 der Grundfläche der darunterliegenden Räume betragen.

3.3 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern müssen wie folgt ausgeführt werden:
 a. Ein- und Aufbau in der Ebene der Dachflächen, oder
 b. Aufstellung der Anlage auf der Dachfläche unter Einhaltung folgender Punkte:
 - Aufstellung parallel zum First
 - Höhe der aufgestellten Kollektoren max. 1.25 m
 - Oberkante der Kollektoren muss unterhalb des Firstes sein

3.4 Grenzbebauung

Zusammengebaute Gebäude an der Grenze müssen profilig sein.

3.5 Fassadengestaltung

Für Außenwände sind verputzte, weiß oder leicht pastellfarbig gestrichene Mauerflächen und/ oder holzverschalte Flächen oder Massivholzwände aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich, vorzusehen.

4. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

Garagen/ Carports sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bau- raumes, 3 Stellplätze je Einzelhaus und 1 Stellplatz je Doppelhaushälfte, sowie Nebenge- bäude auch außerhalb dieser Flächen, zulässig.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für Garagen/ Carport und Nebengebäude ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 3.00 m zulässig. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden von Garage/ Carport/ Nebengebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der trauf- seitigen Außenwand.

Im Wohngebäude integrierte Garagen sind zulässig.

Nebengebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 1.5 m ein- halten. Der Stauraum zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie muss bei Garagen / Carports mindestens 5,0 m betragen. Eine Einfriedung in diesem Bereich ist unzulässig.

5. GELÄNDE UND EINFRIEDUNGEN

5.1 Geländemodellierung:
 Die Mindestandeckung des Geländes am Gebäude ist für das Grundstück Fl.St. 1361/3 mit der Höhe 564.70 ü.NN und für das Grundstück Fl.St. 1361/4 mit der Höhe 564.30 ü. NN fest- gesetzt.

Das modellierte Gelände muss zur Grenze hin auf das natürliche Niveau auslaufen. In den Genehmigungs- /bzw. Freistellungsunterlagen ist der natürlichen sowie der modellierte Ge- ländeverlauf darzustellen.

5.2 Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedung des Grundstückes nicht zulässig.
 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.10 m über dem Gelände nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,10 m zwischen Gelände und Einfriedung zur Gewährleistung der Kleintierwanderung erforderlich.

Für Einfriedungen und Anpflanzungen, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, ist eine Min- destabstand von 0.75 m zur Straßenbegrenzungslinien einzuhalten.

6. FREIFLÄCHE

6.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist nur wasserdurchlässig z.B. mit was- sergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.

6.2 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigte Flächen sind zu begrünen.

6.3 Verschotterung des Gartens ist unzulässig. Eine Schotterfläche von max. 10 m² ist zulässig.

7. ARTENSCHUTZ

Gebäude und Gebäudeteile sind vor Abbruch durch Fachpersonal auf Vorkommen gebäu- debrütender Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Die Bescheinigung zur Untersuchung ist vor Beginn des Abbruchs bei der Gemeinde Obing vorzulegen.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Ge- hölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Ge- büsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN
 Im Geltungsbereich können sich Versorgungsleitungen und Kabeltrassen befinden, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen.

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN
 Im Geltungsbereich können sich Telekommunikationslinien befinden. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu be- achten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unter- haltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB
 "PFAFFING-WEST"
 DER GEMEINDE OBING / LANDKREIS TRAUNSTEIN

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungs- plans in der Fassung vom als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

5. Ausgefertigt:
 Obing,

Josef Huber
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Obing,

Josef Huber
 Erster Bürgermeister