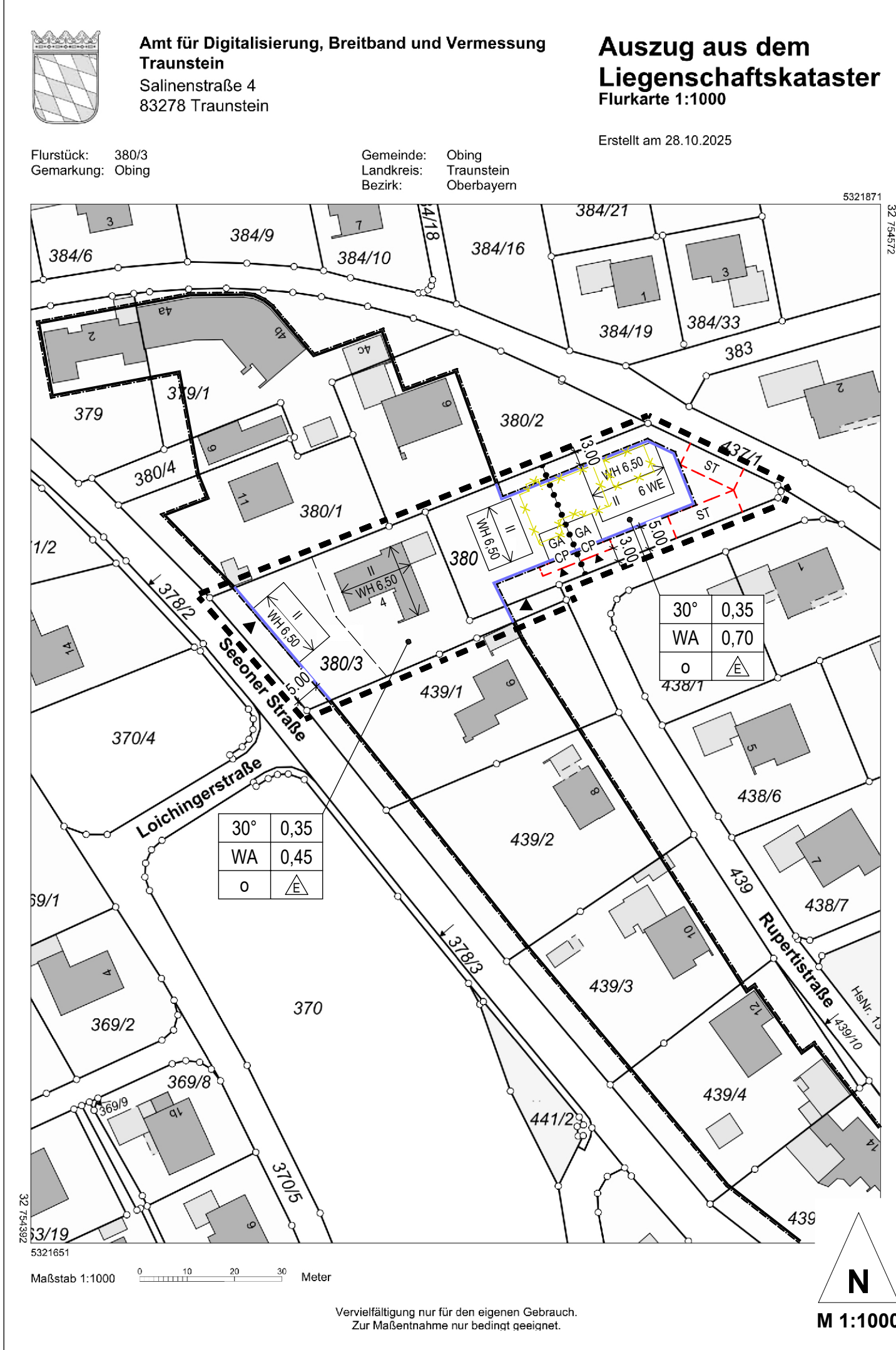




Präambel

Die Gemeinde Obing erlässt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für die Festsetzungen

Grenze des Änderungsbereichs

WH=6,50

maximale seitliche Wandhöhe

II

Anzahl der Vollgeschosse

GA/CP

Fläche für Garage / Carport

ST

Fläche für Stellplätze

3,00

Maßangabe (z. B. 3.00 m)

Firstrichtung Gebäude

Zufahrt

Abgrenzung des Maßes unterschiedliche Nutzung

30° 0,35

WA 0,70

o

maximale Dachneigung

Grundflächenzahl I z.B.

30° 0,35

WA 0,70

o

allgem. Wohngebiet

Grundflächenzahl II z.B.

30° 0,35

WA 0,45

o

offene Bauweise

nur Einzelhaus zulässig

Für die Hinweise

bestehende Gebäude

abzubrechendes Gebäude

Vorschlag geplantes Gebäude mit Firstrichtung

380

Flurnummer (z. B. 380)

4

Hausnummer (z. B. Nr. 4)

geplante Grundstücksteilung

bestehende Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S v §4 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten auf Flur Teil 380 (Ost) wird auf 6 Wohneinheiten festgesetzt, ansonsten max. 2 WE je Gebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ I der Gebäude wird auf max. 0,35 festgesetzt. Die Grundfläche GRZ II einschließlich GRZ I, Garagen und Zuwegungen wird im Bereich Mitte/West auf max 0,45, bei Bereich Ost auf max. 0,70 begrenzt. Ausgenommen ist hiervon die Bestandsbebauung.

3. Seitliche Wandhöhe

Die max. seitliche Wandhöhe beträgt 6,50 m und wird gemessen von der Oberkante fertiges Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit Oberkante der Fußpfette an der Traufseite. Die OK FFB ist mit einer Linie rechtwinkelig in Gebäudemitte Schnittpunkt Erschließungsstraße max. +15 cm festgelegt.

4. Dachgestaltung

Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 40% der Gebäudelänge oder eine Dachaufkantung mit einer Breite von max. 40% der Hauptdachlänge und einer Neigung von je max. 5° größer der Hauptdachneigung zulässig. Sie sind jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten mindestens 40 cm vom Hauptdachfirst abzusetzen. Die Quergiebel bzw. die Dachaufkantung dürfen maximal 1,00 m aus der Fassadenmitte versetzt sein.

5. Stellplätze

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obing, in der jeweils gültigen Fassung.

6. Ergänzung Grünordnung

Private Verkehrsflächen dürfen nicht betoniert bzw. asphaltiert werden, sondern müssen mit einem sicher-fähigen Belag hergestellt werden. Der Grad der Versiegelung soll möglichst gering ausfallen. Nicht zulässig sind außerdem Schotter-, Stein- und Kiesgärten oder Kunstrasen. Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel verboten. Einfriedungen müssen mindestens einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen um die Durchgängigkeit von Kleintier Wanderungen sicherzustellen.

7. Artenschutz

Artenschutzliche Belange sind im Rahmen der Genehmigungsplanung sachgerecht zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu lösen. Ergibt sich im Zuge konkreter Bau- oder Abrissmaßnahmen ein entsprechender Untersuchungsbedarf, ist durch die Vorhabenträgerin bzw. den Bauherrn eine fachliche geeignete Artenschutz rechtliche Prüfung durch einen Sachverständigen sicherzustellen.

Schema seitliche Wandhöhe Wohnhaus (WH)

Skizze vom Bebauungsplan "Obing Süd-Ost"

DN 30°

max. 15 cm über die bestehende Erschließungsstraße OK FFB

WH max. 6.50m

OK fertiges Gelände

Textliche Hinweise

1. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Möglichkeit der Regenwasser-nutzung wird hingewiesen. Die Errichtung ist nach AVBWasserV dem Wasserversorger anzuzeigen. Eine Rückwirkung auf die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auszuschließen.

2. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG, sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG i.d.F vom 23.06.2023.

3. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten und werden aufgrund der Klimaänderung häufiger und intensiver werden. Auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser wird hingewiesen und ist bei der Geländeplanung zu beachten.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Obing Süd-Ost"

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

Obing, den

Josef Huber

(Erster Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung in der wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung 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

Josef Huber

(Erster Bürgermeister)

Änderung des Bebauungsplanes

"Obing Süd-Ost"

der Gemeinde Obing, gemäß §13a BauGB

im Bereich der Grundstücks Flur-Nummern

380 und 380/3 der Gemarkung Obing

Veranlasser:

Gemeinde Obing

Kienberger Str. 5

83119 Obing

Antragsteller:

Flur-Nr. 380

Hans Schausbreitner

Aribostr. 4

83119 Obing

Josef Schausbreitner

Bernhaiming 19

83119 Obing

Flur-Nr. 380/3

Kochenburger Andreas und Magdalene Söll

Rupertistr. 4

83319 Obing

Bebauungsplanänderung

Plannummer: 2411 PB.01

Maßstab: 1:1000

Planverfasser:

R I E D E R | Architektin + Stadtplaner PartGmbB

Haiming 5 - 83119 Obing

Tel.: +49 8624 4547

info@rieder-partgmbb.de

Datum: 12.12.2025

geä.: 03.06.2026

Dateiname: 24006 BP KoCa Rlmsting

H/B = 297 / 970 (0.29m²)

Allplan 2019